

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

Bebauungsplan Nr. 1072, 1. Änderung - Harenberger Straße-

Stadtteil: Limmer

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Harenberger Straße einschließlich der ausgewiesenen Verkehrsflächen entlang der Harenbergerstraße 2, 8, 10 und 12, Wunstorfer Straße, Kesselstraße, Südgrenze der Grundstücke Kesselstraße 4-10 und Harenberger Straße 3, Westgrenze des Grundstückes Harenberger Straße 3, Südgrenze der Grundstücke Harenberger Straße 5, 7 und 11 sowie der Kirchhöfnerstraße.

Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Raumstruktur aus Einzelgebäuden und begrünten Innenhöfen

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet, sowie die Bereiche nördlich, östlich, südlich und westlich als Wohnbaufläche dargestellt. Nordöstlich der Wunstorfer Straße ist Gewerbegebiet vorgesehen. Im Verlauf der Wunstorfer Straße ist eine U-Bahn-Trasse eingetragen.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In Limmer sind teilweise städtebauliche Missstände festzustellen, die sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen betreffen. In Teilbereichen des Ortskerns Limmer haben sich so Verhältnisse entwickelt, durch die den allgemeinen Anforderungen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht mehr entsprochen wird.

Im Rahmen der Sanierung Limmer sollen soziale Spannungen und einseitige Zusammensetzungen der Wohnbevölkerung vermieden werden und die Verbesserung der Lebenssituation der Bewohner erreicht werden.

Bezogen auf die baulichen Verhältnisse sind in vielen Fällen große Instandhaltungs- und Ausstattungsdefizite verbunden mit größeren konstruktiven Schäden zu nennen.

Im Plangebiet kann dieses Ziel einerseits durch die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden erreicht werden. Andererseits liegt hier der Bebauungsplan Nr. 1072 aus dem Jahr 1982 vor, der die Verbreiterung der Harenberger Straße und damit den Abbruch der Gebäude vorsieht. Wertsteigernde Maßnahmen wären nur unter Verzicht auf Entschädigungsleistungen zulässig. Die Überprüfung des ursprünglichen Zieles ergab, dass die städtebaulichen Ziele für den Bereich der Harenberger Straße zwischen Kirchhöfner- und Kesselstraße neu zu formulieren sind.

Im Bereich Kirchhöfner Straße / Harenberger Straße liegt die Keimzelle für das städtebaulich verdichtete Limmer im Unterschied zur offenen dörflichen Struktur um die Kirche herum. Die Kirchhöfner Straße wurde im Jahr 1811 nach dem Brand von 1808 als erstes angelegt zur Neuan siedlung eben dieser Kirchhöfner. Die Harenberger Straße zeigt im Änderungsbereich noch die städtebauliche Struktur aus dieser Anfangszeit. Dieser Teil der gebauten Stadtteilgeschichte Limmers soll erhalten bleiben. Die Verkehrsfläche ist nicht mehr in der ursprünglich festgesetzten Form erforderlich (siehe Abschnitt 3).

Abweichend von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans zur Bauweise und zu Art und Maß der Bebauung (geschlossene Bebauung als Straßenfront, Blockrandbebauung,

zwingend dreigeschossig) soll nun an der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur festgehalten werden.

- Die städtebauliche Raumstruktur und soweit möglich auch die das Straßenbild prägenden Gebäude sollen erhalten bleiben.
Auf die im Bebauungsplan 1072 festgesetzte Erweiterungsoption für die Fläche der Harenberger Straße wird deshalb verzichtet.
- An der Harenberger Straße stehen überwiegend zweigeschossige Einzelgebäude mit gewerblichen Nutzungsangeboten im Erdgeschoss (Stadtteilläden) und teilweise ehemals gewerblichen Gebäuden im rückwärtigen Bereich. Die Zufahrten zwischen den Häusern an der Straße erschließen die rückwärtige Bebauung bzw. die dazwischen liegenden Höfe, die der heute überwiegend etablierten Wohnnutzung entsprechend zu Gartenhöfen umgewandelt wurden. Das Grün des Blockinnenbereiches wirkt durch die Zufahrten in den Straßenraum hinein.

Mit der Änderung bzw. teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans 1072 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur geschaffen werden.

2. Städtebauliche Situation und geplante Festsetzungen

Für den Planbereich besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1072, der hier entlang der Harenberger Straße einen 27 – 34 m tiefen Streifen als WA-Gebiet, und im Anschluss daran ein MI-Gebiet ausweist. Planungsziel war eine straßenbegleitende Blockbebauung mit folgenden Kennwerten:

- allgemeines Wohngebiet: Geschossigkeit III (zwingend), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9, Bauweise geschlossen (g), Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf
- Mischgebiet: wie das allgemeine Wohngebiet, jedoch GRZ 0,6 und GFZ 1,4.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entlassen werden sollen die bisher als Verkehrsfläche ausgewiesenen privaten Grundstücksanteile der Grundstücke Harenberger Straße 2 sowie 8/10 und 12. Für die nördlich angrenzenden Grundstücksteile und Grundstücke existiert kein Bebauungsplan. Der Bereich zwischen Harenberger Straße, Kirchhöfner Straße und Wunstorfer Straße ist baurechtlich ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34 BauGB, Innenbereich). Durch Aufhebung des Bebauungsplans für die o.g. Teilbereiche wird für die betroffenen Privatgrundstücke eine planungsrechtlich einheitliche Situation hergestellt, die vorhandenen Gebäude können dann im Bestand erhalten und saniert werden.

Eine bauleitplanerische Zielformulierung für den Bereich zwischen Harenberger Straße, Kirchhöfner Straße und Wunstorfer Straße kann bei Bedarf in einem eigenen Verfahren geregelt werden.

Der Änderungsbereich wird so festgesetzt, dass die vorhandene historische Bebauung südlich der Harenberger Straße durch eine umschließende Baugrenze langfristig abgesichert wird und entlang der Harenberger Straße auch durch Neubebauungen wieder entstehen kann. Die südliche Grenze des Änderungsbereichs orientiert sich an den südlichen Grenzen der betroffenen Grundstücke.

Das Gebäude auf dem Grundstück Harenberger Straße 11 zählt nicht zur historischen Bausubstanz. An dieser Stelle wird die Erweiterungsoption des Straßenraumes aufrecht gehalten, um hier langfristig ein anderes Sanierungsziel weiter zu verfolgen: das Grün der Randbereiche Limmers soll nach Möglichkeit (z.B. durch Straßenbäume) in den Stadtteil hineingezogen werden. – Das Gebäude genießt Bestandsschutz.

Festsetzungen

- Der Änderungsbereich wird insgesamt als Mischgebiet festgesetzt (bisher teilweise allgemeines Wohngebiet)
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf III belassen, jedoch nicht mehr als zwingend III festgesetzt
- Die GRZ wird auf 0,5 festgesetzt (bisher 0,4) die GFZ auf 0,9 (wie bisher im WA-Bereich)
- Die Bauweise bleibt unverändert als geschlossen (g) festgesetzt.
- Die Festsetzung der Firstrichtungen entfällt.

3. Erschließung und Verkehr

Die Erweiterungsabsicht der Verkehrsfläche der Harenberger Straße ist nicht mehr gegeben. Die Verkehrsfläche wird auf die Abmessungen des vorhandenen Ausbaus zurückgenommen. Dadurch schränkt sich die Möglichkeit zum Bau eines Hochbahnsteiges an der Straßenbahnhaltestelle „Harenberger Straße“ nach heutigem Kenntnisstand und Standard etwas ein.

Der Verzicht auf den heute gültigen Ausbaustandard wird von Vertretern der Infra, der üstra und der Region akzeptiert, da

- der Bau eines Hochbahnsteiges in diesem Bereich den weder geplanten noch zu erwartenden Abriss der Gebäude Harenberger Straße 1 (denkmalgeschütztes Gebäude), 3, 5 und 7 erforderlich machen würde,
- eine der benachbarten Haltestellen mit einem Hochbahnsteig ausgestattet ist (Schleusengrund) und die andere gut ausbaubar ist (Wunstorfer Straße),
- eine Überplanung die Haltestelle „Harenberger Straße“ ohnehin erst für das Ende der Ausbauphase mit Hochbahnsteigen geplant war,
- der Haltestellenabstand zu den benachbarten Haltestellen mit je ca. 400 m verhältnismäßig gering ist.

Konsequenzen: Von Infra und üstra ist angestrebt, das gesamte Stadtbahn-Netz bis ca. zum Jahr 2030 mit Hochbahnsteigen auszustatten. Zukünftig sollen nach Möglichkeit nur noch Bahnen ohne Klapptrittstufen angeschafft werden, d.h. die Haltestelle „Harenberger Straße“ könnte nur noch von den dann älteren Zügen mit Klapptrittstufen angefahren werden. Aus heutiger Sicht ist ein Bau des Hochbahnsteiges grundsätzlich möglich, wenn die Verkehrsführung an der Harenberger Straße /Kirchhöfnerstraße geändert wird und der Einsatz von Rettungsfahrzeugen auf der Harenberger Straße gewährleistet werden kann. Sollte sich langfristig, d.h. ab ca. 2030 aber die Nicht-Ausbaubarkeit herausstellen, wäre aus Sicht von Infra, üstra und Region Hannover die Aufgabe der Station „Harenberger Straße“ denkbar.

Die Grundstücke sind erschlossen. Die Erschließung rückwärtiger Bebauungen erfolgt über die Bebauungszwischenräume an der Harenberger Straße und ist im Einzelfall privatrechtlich oder über Baulasten abzusichern. Zur Abwasserbeseitigung sind die Häuser an den öffentlichen Kanal im Straßenraum der Harenberger Straße anzuschließen. Die Abfallentsorgung erfolgt an der Harenberger Straße.

4. Grünstruktur

Die Höfe und Zwischenräume zwischen den Baukörpern Harenberger Straße 1 bis 7 sind z. T. bereits in Gartenhöfe umgewandelt, z. T. ist eine solche Umwandlung geplant. Diese Entwicklung entspricht den Zielen der Sanierung.

Auf dem Grundstück Harenberger Straße 5 steht ein großkroniger Laubbaum, der im derzeit gültigen Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird übernommen, der Baum wirkt bis in den Straßenraum hinein und unterstützt den erhaltenswerten Charakter des Gebietes.

Die rückwärtigen Flächen zu Harenberger Straße 5 und 7 werden als Garten genutzt.

Die Freifläche zu Harenberger Straße 11 dagegen ist fast vollständig versiegelt und wird als Stellplatz für die Anlieger des zugehörigen Gebäudes (1. und 2. OG) und als Kundenparkplatz für den Einkaufsmarkt im EG genutzt.

Die Stellplatzfläche zu Nr. 11 und die Gartenbereiche zu Nr. 7 sind durch eine hohe Mauer voneinander getrennt.

Die vorhandene Bebauung an der Harenberger Straße weist in den rückwärtigen Bereichen Gartenflächen mit Strauch- und Baumbeständen auf. Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine über die jetzt schon bestehenden Baurechte bzw. überbauten Flächen hinausgehenden Bauflächen ausgewiesen werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Vegetationsbestände erhalten bleiben können. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

5. Kosten

Für die Stadt Hannover entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung 61.41
Januar 06

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.41/30.01.06