

HEGU GmbH
Theaterstr. 1
30159 Hannover

HEGU GmbH, Theaterstr.1, 30159 Hannover

Landeshauptstadt Hannover
Bereich Stadtplanung
Planungsbereich Süd
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
30159 Hannover

17.10.2016

Bebauungsplan Nr. 1808, Kesselstraße
Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §12 BauGB, Wohnquartier Kesselstraße, Hannover

Sehr geehrte Damen und Herren,

die HEGU GmbH, Theaterstraße 1, 30159 Hannover, beantragt gemäß § 12 BauGB, für die Flurstücke 88/1, 88/9, 88/10, 86/1, 86/2, 86/3, 86/4, 88/4 und 88/5 der Gemarkung Limmer, Flur 2, gelegen zwischen Kirhhöfnerstraße, Eichenbrink und Kesselstraße, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnhäusern in Geschossbauweise und Stadthäusern mit drei bis fünf Vollgeschossen sowie einer gemeinsamen Tiefgarage schafft.

Der Vorhabenträger ist gerne bereit, seine Überlegungen zu dem Projekt in Gesprächen mit Entscheidungsträgern und in Sitzungen zuständiger Gremien zu erläutern.

Mit der Ausarbeitung der Planungsunterlagen soll das Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg beauftragt werden.

Wir bitten Sie freundlich darum die Voraussetzungen zur Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens zu schaffen und danken Ihnen im Voraus für die Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Kosta Legacis

Anlagen: *Städtebaulicher Vorentwurf*
Vorhabenbeschreibung

HEGU GmbH

Geschäftsführer: Kosta Legacis, Ali Pervaz

Theaterstr. 1, 30159 Hannover
Hannover Volksbank eG, Kto: 687 152 600, BLZ: 251 90001

HRB 211 622 Amtsgericht Hannover
SteuerNr.: 25 / 271 / 14 185

Email: k.legacis@legcis.de, a.pervaz@taurus-immo.de
Telefon: 0511/899 43 755 Fax: 0511/ 899 43 725

Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1808 Wohnquartier Kesselstraße

Ausgangssituation

Das ca. 12.500 m² große Plangebiet ist südlich des Stadtteilzentrums Limmer gelegen und umfasst den südlichen Teil eines Baublocks, der durch die Harenberger Straße, die Kesselstraße, die Straße Eichenbrink und die Kirchhöfnerstraße umgrenzt wird.

Das Vorhabengebiet umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planung die Flurstücke 88/1, 88/9, 88/10, 86/1, 86/2, 86/3, 86/4, 88/4 und 88/5 der Gemarkung Limmer, Flur 2. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist zu prüfen, inwieweit für die öffentliche Erschließung nicht mehr benötigte Teilflächen in das Vorhabengebiet einbezogen werden können (z.B. Kirchhöfnerstraße, Flurstück 90/61 teilweise) bzw. inwieweit zur Sicherung normgerechter Nebenflächen oder zum Erhalt von Straßenbäumen eine Vergrößerung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen (z.B. Kesselstraße, Flurstück 202/14 teilweise) zulasten des Vorhabengebiets erforderlich wird.

Die Betriebsgebäude der ehemaligen Kesselfabrik sind größtenteils abgebrochen. Das früher von der DEKRA genutzte Bürogebäude steht leer. Auf dem Grundstück Kirchhöfnerstraße 15 befindet sich ein Wohngebäude. Das Gebäude Kesselstraße 12a steht im Erdgeschoss leer, die Obergeschosse werden z.Zt. als Wohnungen genutzt.

Die Vorhabenträgerin HEGU GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Wohnquartiers im Geschosswohnungsbau mit angeschlossener Tiefgarage.

Des Weiteren soll eine neue Fußwegverbindung von der Kesselstraße zur Kirchhöfnerstraße mit dem Zugang zur Grundschule Kastanienhof durch das Vorhabengebiet berücksichtigt werden.

Städtebau

Der städtebauliche Entwurf nimmt entlang der Kirchhöfnerstraße die bestehende Bauflucht auf. An der Kesselstraße springt die neue Bauflucht gegenüber dem nördlich angrenzenden Bestandsgebäude Nr. 10 etwas zurück, um einen Erhalt der Straßenbäume im südlichen Abschnitt der Kesselstraße zu ermöglichen. Es wird gegenüber den umgrenzenden Straßen insgesamt ein weitgehend geschlossener Blockrand gebildet. Durch die nach Außen weitgehend geschlossene Bebauung entstehen ruhige, halb-öffentliche und private Hofbereiche.

Die Blockrandbebauung wird mittig durch einen öffentlich zugänglichen Fußgänger- und Platzbereich ("Quartiersplatz") durchbrochen, der eine Durchwegung zwischen Kesselstraße und Kirchhöfnerstraße in Richtung Grundschule Kastanienhof ermöglicht

Die durchschnittliche Gebäudehöhe beträgt vier Vollgeschosse. Die Zugänge zum Quartiersplatz von der Kesselstraße und der Kirchhöfnerstraße werden jeweils von etwas erhöhten Gebäuden (fünf Geschosse) flankiert bzw. betont. Gleiches gilt für die Bebauung an der Straße Eichenbrink, wo die Ecksituation zur Kirchhöfnerstraße mit einem zusätzlichen Geschoss betont werden soll.

Überwiegend sind Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Nach dem derzeitigen Stand der Vorentwurfsplanung ist an der Kesselstraße, Kirchhöfnerstraße sowie nördlich und südlich des Quartiersplatzes eine Ergänzung durch Stadthäustypen (Reihenhäuser / gestapelte Reihenhäuser mit jeweils eigenen Zugängen; zwei bis drei Vollgeschosse plus Staffel) vorgesehen.

Die geplante Ausnutzung entspricht einer GRZ von ca. 0,5 und einer GFZ von ca. 1,9.

Nutzungen

Nach derzeitigem Stand der Planung sind ca. 180 Wohneinheiten vorgesehen, die zu einem Teil öffentlich gefördert werden. Der angestrebte Wohnungsmix zielt insbesondere auf die Schaffung größerer Familienwohnungen und kleinerer Wohnungen für Singles oder Alleinerziehende ab.

Zur Deckung des Betreuungsbedarfs ist im Quartier eine neue Kindertagesstätte geplant, die im Erdgeschoss einer der Neubauten verortet werden soll.

Das Erdgeschoss des Bauteils an der Straße Eichenbrink bietet Raum für gewerbliche oder soziale Nutzungen.

Erschließung, Verkehr, Stellplätze

Es ist die Errichtung einer zentralen Tiefgarage vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel soll ca. 0,7 / Wohneinheit betragen, sodass ca. 126 Stellplätze für die Wohnnutzungen erforderlich werden. Hinzu kommen Stellplätze für Behinderte, Carsharing-Stellplätze sowie die notwendigen für die gewerblichen Nutzungen nachzuweisenden Stellplätze. Die Zufahrt zur Tiefgarage könnte nach dem derzeitigen Stand der Planung von der Kirchhöfnerstraße aus erfolgen, die Ausfahrt in die Kesselstraße.

Es ist die Schaffung von ca. 500 bis 600 Fahrradstellplätzen vorgesehen, die in Teilen im Untergeschoss, in Teilen im Erdgeschoss und in Teilen im Außenraum errichtet werden sollen.

VORHABENTRÄGERIN

**HEGU
GmbH**

Theaterstrasse 1
30159 Hannover

Hannover, den 14.02.2017


.....
(Name)

Konstantinos Legacis
(Name)