

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

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit öffentlichem Spielplatz und eines eingeschränkten Gewerbegebiets

Bebauungsplan Nr. 1917 – Thaerstraße/ Esperantostraße

Stadtbezirk: Döhren-Wüfel

Stadtteil: Mittelfeld

1. Ausgangssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1917 wird nördlich durch die Esperantostraße, östlich durch einen Grünzug mit angrenzendem Lärmschutzwall zum Messeschnellweg, südöstlich ebenfalls durch einen Grünzug inklusive Lärmschutzwall zur Hermesallee und westlich durch die Thaerstraße begrenzt. Er umfasst die Flurstücke 61/11, 61/5, 61/6, 61/4, 61/13, 62/10, 63/10, 62/11, 62/8, 63/11, 63/8, 65/17, 65/16, 77/12, der Flur 8, Gemarkung Hannover, sowie die Flurstücke 72/16 und 65/14 teilweise.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtteil Mittelfeld liegt nördlich der Hermesallee hinter einem Lärmschutzwall und einer öffentlichen Grünverbindung der Bedarfsstellplatz Nord 10 der Deutschen Messe AG. Der Parkplatz Nord 10 wird als Parkplatz nicht mehr benötigt, soll veräußert und zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1917 soll hierfür die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Damit soll dem Bedarf nach dringend benötigtem Wohnraum nachgekommen werden und zugleich eine ungenutzte Fläche am Rande eines vorhandenen Wohnquartiers einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1793 soll in den künftigen Bebauungsplan überführt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Norden anteilig gewerbliche Flächen, südlich angrenzend daran allgemeine Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan soll in einem Parallelverfahren für das Plangebiet geändert werden und zukünftig Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche darstellen.

Im Umfeld des Geltungsbereichs grenzt im Norden und Westen Wohnbaufläche an das Plangebiet an. Im Süden und Osten des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan allgemeine Grünfläche und südlich daran angrenzend die Hauptverkehrsstraße Hermesallee dar. Wiederum südlich der Hermesallee grenzt die Sonderbaufläche Messe an. Nach Osten grenzt hinter der allgemeinen Grünfläche die Hauptverkehrsstraße Messeschnellweg an und jenseits dessen allgemeine Grünfläche und Wohnbaufläche.

Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten zurzeit die Bebauungspläne Nr. 503 und Nr. 1556 sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1793. Der Bebauungsplan Nr. 503 setzt Mischgebiet, Spielplatz und Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. 1556 setzt private Grünfläche - Messe-Bedarfsstellplätze, Fläche für Lärmschutz und eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1793 sieht die Errichtung von zwei Montagehallen als Erweiterung des vorhandenen Betriebes und eine Erschließung von Süden über eine Privatstraße vor. Von den beiden Hallen wurde bisher nur eine errichtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll daher in den Angebotsbebauungsplan überführt werden. So soll die zeitliche Verpflichtung zur Errichtung einer zweiten Konstruktionshalle entfallen, zugleich jedoch die Entwicklungsoption beibehalten werden. Die private Erschließungsstraße soll ebenfalls unverändert übernommen werden.

3. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Beschreibung des Plangebiets

Das ca. 4,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Mittelfeld im Stadtbezirk Döhren-Wülfel. Der Stadtteil Mittelfeld zählt trotz seiner Größe nur ca. 10.000 Einwohner*innen. Der Stadtteil wird stark durch das Messegelände der Deutschen Messe AG geprägt. Dieses umfasst ca. die Hälfte der gesamten Stadtteilfläche. Zudem wird Mittelfeld durch die Bundesstraße des Messeschnellweges durchquert. Im Osten wird Mittelfeld zum Teil von einer Bahntrasse begrenzt. An diese gliedern sich Gewerbegebiete an. Wohnquartiere sind nur im Norden östlich und westlich des Messeschnellweges vorhanden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1917 liegt direkt nördlich des Messegeländes und ist räumlich gesehen im Wohnquartier westlich des Messeschnellweges verortet. Das vorhandene Wohngebiet ist vorrangig von ein- bis dreigeschossigen Reihenhäusern, vereinzelt Einfamilienhäusern und im erweiterten Umfeld von drei- bis fünfgeschossigen Geschosswohnungsbau geprägt. Bei dem vorhandenen Gewerbe handelt es sich um Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Planung als Wohnquartier für den ehemaligen Bedarfsstellplatz Nord 10 der Deutschen Messe AG setzt die vorhandenen Strukturen daher folgerichtig fort.

Das Plangebiet selbst liegt nördlich der Hermesallee, welche als räumliche Grenze des Messegeländes wirkt. Nach Osten wird es durch den Messeschnellweg begrenzt und fügt sich so an die vorhandenen Wohnquartiere entlang der Esperantostraße und Thaerstraße an. Es umfasst den ehemaligen Bedarfsstellplatz Nord 10 der Deutschen Messe AG, zwei bestehende Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Es befinden sich insgesamt drei gewerbliche Betriebe in dem Plangebiet, darunter zwei Gebäude mit Büronutzungen und ein Gebäude der Firma Seichter mit Büro- und Montagegebäuden. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Privatstraße, die der Erschließung des Betriebsgeländes dient. Die Zufahrt der Firma Seichter ist durch Baulast gesichert. Am südlichen Ende dieser Privatstraße grenzt die Ein- und Ausfahrt für den Bedarfsstellplatz der Messe von der Hermesallee an. Der an das Plangebiet angrenzende Lärmschutzwall ist im Süden zur Hermesallee unterbrochen, um eine verkehrliche Anbindung des Bedarfsstellplatzes zu ermöglichen. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein L-förmiger Lärmschutzwall, welcher das nach Westen angrenzende Wohngebiet vor Schallimmissionen der Hermesallee und der Parkplatzflächen schützt. Dieser Wall ist zum Teil in den Geltungsbereich einbezogen. Nördlich angrenzend an den Wall und die Thaerstraße stehen zwei Bestandsgebäude zu Wohnzwecken. An der Ecke Thaerstraße/ Esperantostraße befindet sich

eine brachliegende Grünfläche im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover, die als Spielplatz planungsrechtlich gesichert, aber noch nicht realisiert wurde.

Bau- und Nutzungskonzept

Entlang der Thaerstraße im Norden des Bebauungsplangebiets soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die Grundstücke der bestehenden Gewerbebetriebe festgesetzt werden. Damit wird das bestehende Baurecht für diese Betriebe fortgeschrieben. Der überwiegende Bereich des Plangebietes soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für die Bebauung ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern geplant, die auch 30% gefördertem Wohnungsbau umfassen soll. Die Geschossigkeit der zukünftigen Gebäude soll durchschnittlich bei zwei bis drei Vollgeschossen liegen. Die vorhandenen Bäume sollen möglichst in die Planung einbezogen werden. Eine zentrale Stellplatzanlage zur überwiegenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ebenfalls Teil der Planung und soll zu der Schaffung eines autoarmen Quartiers beitragen. Im Gebiet ist gegenwärtig eine Kita geplant.

Die Wohnbebauung soll neben öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen auch durch einen ca. 1.500 m² großen öffentlichen Spielplatz ergänzt werden, dessen konkrete Lage zentral im Quartier derzeit noch geprüft wird. Die heute planungsrechtlich gesicherte Spielplatzfläche Ecke Thaerstraße / Esperantostraße wird dann für diesen Zweck nicht mehr benötigt und soll dem Wohnbauland zugeschlagen werden. Das Wohnquartier profitiert zukünftig neben den neuen öffentlichen Grünflächen im Quartier auch von der südöstlich umliegenden Grünverbindung.

4. Verkehr und Versorgung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll vorrangig über die Thaerstraße und über die bestehende verkehrliche Anbindung an die Hermesallee abgewickelt werden. Eine direkte Verbindung zwischen Thaerstraße und Hermesallee wird wie bisher unterbunden. Die zentrale Stellplatzanlage soll in der Nähe zur Zufahrt über die Hermesallee liegen.

Das Wallgrundstück im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich gegenwärtig noch im Eigentum der Landeshauptstadt Hannover. Es wird angestrebt, dieses in die Planung einzubeziehen und zukünftig an diesem Ort die zentrale Stellplatzanlage zu platzieren. Die öffentliche Fußwegeverbindung, die sich momentan östlich des Walls befindet, soll in die Planung übernommen werden, jedoch zukünftig westlich zwischen der zentralen Stellplatzanlage und den vorhandenen Straßenbäumen geführt werden.

Die private Zufahrtsstraße zu dem gewerblichen Betrieb im Nordosten bleibt erhalten. Von der Thaerstraße soll voraussichtlich eine zentrale, von Bestandsbäumen gesäumte Erschließungsstraße in das Gebiet führen.

Ein verkehrliches Gutachten soll die Funktionsfähigkeit der internen Erschließung und Verträglichkeit mit dem Umfeld bzw. die Einbindung in das vorhandene Straßennetz nachweisen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll von der Thaerstraße aus abgewickelt werden.

Flora und Fauna

Das Plangebiet ist im Bereich des Parkplatzes nicht überbaut und wurde zum Teil durch das Anlegen von Rasenflächen entsiegelt. Es wurden zahlreiche Bäume gepflanzt, die sich bis heute zu teils großen, erhaltenswürdigen Bäumen entwickelt haben. Die zukünftige Bebauung soll auf die vorhandenen Bäume Rücksicht nehmen. Es wurde ein Baumgutachten erstellt. Darüber hinaus liegt eine Untersuchung der Fauna und Flora vor, dessen Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bisher weitestgehend unversiegelt. Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung werden im weiteren Verfahren geprüft. Dabei soll die Regenwasserversickerung als wichtiger Baustein zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushalts dienen. Hierfür wird die Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten im weiteren Verfahren geprüft. Auch Maßnahmen wie z.B. Fassadenbegrünung und intensive Dachbegrünung sollen geprüft werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von HQ 100 und HQ 200 Schutzgebieten, dennoch sollen Rückhalte- und Schutzmaßnahmen gegen Überflutung durch Oberflächenwasser vorgesehen werden.

Luft / Klima

Gemäß der „Anpassungsstrategie zum Klimawandel für die Landeshauptstadt Hannover“ (Drucksache Nr. 0933/2012) wird unter anderem eine klimaangepasste Stadtplanung und klimaangepasstes Bauen angestrebt.

Das Plangebiet ist Teil einer Kaltluftleitbahn, über die nächtliche Kaltluft vom Kronsberg in westliche Richtung transportiert wird und u. a. für eine Durchlüftung des Stadtteils Mittelfeld sorgt. Die Kaltluftleitbahn wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen durch die angrenzende Hermesallee und den Messeschnellweg ein. Der gewerbliche Betrieb inklusive der Anlieferung der Firma Seichter ist zudem als Lärmquelle innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Hierbei gilt, dass sich durch die zukünftig angrenzende Wohnnutzung für die vorhandenen Gewerbebetriebe keine emissionsbedingten Beschränkungen über die Bestandssituation hinaus ergeben dürfen.

Der L-förmige Lärmschutzwall an der Thaerstraße muss in Teilen entfernt werden. Die Stellplatzanlage, welche voraussichtlich an diesem Ort neu errichtet werden soll, muss zukünftig eine lärmabschirmende Wirkung erzeugen. Detaillierte schallschutztechnische Untersuchungen werden im Zuge des Verfahrens durchgeführt.

Eingriff und Ausgleich

Die Bebauungsplanänderung bereitet einen Eingriff vor, der einen Ausgleich erfordern wird. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

6. Kosten

Die Kosten werden im weiteren Verfahren quantifiziert. Die Verteilung der entstehenden Kosten (z.B. für Erschließungsmaßnahmen und Infrastruktur) und weitere Regelungen (z.B. zum geförderten Wohnungsbau, zur energetischen Ausgestaltung des Vorhabens) werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Investor geregelt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

November 2024

(Warnecke)
Leitender Baudirektor

61.12 / 11.11.2024