Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Wohnbebauung an der Zweibrückener Straße -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1781 - Zweibrückener Straße -	
Stadtbezirk:	6 (Kirchrode – Bemerode - Wülferode)
Stadtteil:	Kirchrode

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1781 umfasst die Grundstücke Zweibrückener Straße 72 und Lange-Feld-Straße 22 (Gemarkung Kirchrode, Flur 2, Flurst. 96/174).

Das Plangebiet wird durch die Zweibrückener Straße im Norden, die Ottweiler Straße im Osten, die Lange-Feld-Straße im Süden und die südliche Verlängerung der Völklinger Straße im Westen begrenzt.

Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan- Aufstellung

Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, für das ehemalige, inzwischen leer stehende Seniorenzentrum Kirchrode der AWO (Arbeiterwohlfahrt) eine gebietsangepasste Nachnutzung zu ermöglichen.

Die Entwicklung dieses Siedlungsbereiches in Kirchrode basiert auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 aus dem Jahr 1964, der seitdem zwar mehrfach geändert wurde, für den Planbereich aber noch in der Urfassung gilt. Die Bebauungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstückszuschnitten sowie durch Reihenhauszeilen geprägt. Dementsprechend wird für das Grundstück des ehemaligen Seniorenzentrums ebenfalls eine Wohnnutzung priorisiert.

Vor diesem Hintergrund hat die Fa. Gundlach GmbH & Co.KG das Grundstück erworben und beabsichtigt als Vorhabenträgerin hier Eigentumswohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau zu errichten. Vorgesehen sind ca. 40 - 50 Wohnungen. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Der hierfür notwendige Abriss des Gebäudebestandes und die Erstellung eines Neubaus sind sinnvoll, da der in die Jahre gekommene Baukomplex aufgrund seiner speziellen Nutzungsanforderungen an ein Seniorenzentrum sowie des hohen Sanierungs- und Umbaubedarfs für die angestrebte Nachnutzung ungeeignet ist.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 227 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die heutige Gebäudeform des Seniorenzentrums wider. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird erforderlich, um die veränderte Entwicklungsperspektive für das Grundstück und eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen. Deshalb soll die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Aufstellungsverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt auf die Nachnutzung bereits überplanter und bebauter Flächen ab. Er wird dementsprechend als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere der Natura 2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB), oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen nicht. Aufgrund seiner Lage in einem innerstädtischen Wohnbereich, der Wiedernutzung leergefallener Flächen und der Unterschreitung des Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m² erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Eine Verkürzung des Verfahrens ist nicht beabsichtigt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Für den oben beschriebenen räumlichen Geltungsbereich besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 227 aus dem Jahr 1964 mit den Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet – WA,
- III – geschossig (als Höchstgrenze), Grundflächenzahl - GRZ 0,3,
- überbaubare Grundstücksfläche definiert durch Baugrenzen
- Festlegung einer Fläche für Stellplätze und Garagen im Südwesten des Grundstücks

In der unmittelbaren Nachbarschaft schließen Wohngebiete mit zweigeschossigen Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern an. Im Nordosten befindet sich derzeit ein Einzelhandelsstandort zur Wohnungsnahversorgung im Bau und im Osten grenzt eine Spielfläche an. Südlich des geplanten Bauvorhabens liegt das Vinzenzkrankenhaus, welches von der Lange Feld Straße erschlossen wird.

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1781 werden die bisherigen für seinen Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 227 unwirksam.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover stellt für das Plangebiet und die direkt angrenzenden Bereiche eine Wohnbaufläche dar. Zusätzlich ist das überplante Grundstück als Standort für Einrichtungen des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung belegt.

Das geplante Bauvorhaben weicht mit der Errichtung von zwei Wohnzeilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Für das Plangebiet wurde im Mai/ Juni 2012 ein Ideenwettbewerb im Rahmen eines Workshops durchgeführt. Erster Preisträger ist das Büro Heidenreich & Springer Architekten GmbH aus Berlin, das auch mit der Umsetzung des Bauvorhabens beauftragt wurde.

Bau- und Nutzungskonzept

Bebauung
Mit dem vorliegenden Entwurf sollen ca. 40 - 50 Wohnungseinheiten mit drei bis fünf Zimmern realisiert werden.

Der Entwurf lehnt sich hinsichtlich der Gebäudeausrichtung und -kubatur stark an die im Westen vorhandene Reihenhausbebauung an und ergänzt diese Struktur durch zwei klare, Ost- West- orientierte Zeilen bis zu dem im Osten vorhandenen Spiel- und Bolzplatz. Der das Wohnquartier prägende Charakter einer offenen und lichten Bebauungsstruktur mit linearer Baukörperausrichtung wird damit übernommen.

Im Westen stellt der Entwurf mit der 3-geschossigen Gebäudezeile einen Bezug zum anschließenden, etwas niedrigeren 2 ½-geschossigen Reihenhausbestand her. Die höhere Zeile an der Ottweiler Straße bildet mit vier Geschossen zum Spielpark hin den Abschluss der rechtwinklig zur Lange-Feld-Straße angeordneten Wohnbebauung.

Erschließung
Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Zweibrückener Straße aus, ungefähr in dem gleichen Grundstücksabschnitt, der bisher schon für die Stellplatzzufahrt des Seniorenheimes genutzt wurde.

Die Erschließung der einzelnen Treppenhäuser ist über Fußwege auf der Ostseite der Gebäudezeilen vorgesehen.

Freiflächen
Mit der Freiflächengestaltung wird eine Begrünung und Gliederung des Grundstückes angestrebt, die einerseits die optische Einbindung des Vorhabens in den bestehenden Siedlungsbereich unterstützt und andererseits die privaten, den Wohnungen zugeordneten Gartenbereiche gegenüber den übrigen Außenanlagen abgrenzt. Als Einfassung sind niedrige Mauern in Kombination mit Hecken vorgesehen.

Umweltbelange

Natur und Landschaft / Artenschutz
Unter Berücksichtigung der bereits heute bestehenden Baurechte liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vor. Die Eingriffsregelung kommt somit nicht zur Anwendung.

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wird insofern entsprochen, als zentral gelegene innerstädtische Grundstücksflächen nachverdichtet werden und somit die bestehende Infrastruktur intensiver genutzt und ausgelastet werden kann.

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna, insbesondere auf Vögel und Fledermäuse, sind zu untersuchen und ggf. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz gefährdeter Arten zu treffen. Die hierfür notwendigen Untersuchungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens beauftragt.

Baumschutzsatzung
Im Plangebiet sind einige groß gewachsene Bäume -besonderes in den Randbereichen- vorhanden. Der Vorhabenträger ist zwar grundsätzlich bemüht diese zu erhalten, der vorliegende Bebauungsentwurf greift jedoch in den überwiegenden Fällen in die Wurzelbereiche der Bäume ein. Hiervon werden insbesondere die Bäume an der Zweibrückener Straße und der Lange-Feld-Straße betroffen sein.

Der Baumbestand ist deshalb im Zuge des weiteren Verfahrens hinsichtlich der Baumart und -größe sowie der Vitalitätsstufe zu prüfen. Der sich daraus ergebende Umfang an Ausgleichspflanzungen ist auf der Grundlage der Baumschutzsatzung festzulegen. Die hierfür notwendigen Untersuchungen werden noch beauftragt.

Emissionen
Es soll ein Lärmgutachten erstellt werden, da die nördlich des Plangebietes gelegenen Reihenhäuser durch den Wegfall des bestehenden Querriegels des AWO-Seniorenzentrums in Zukunft voraussichtlich stärker den Lärmemissionen insbesondere der Lange-Feld-Straße ausgesetzt sein werden, als dies bisher der Fall ist. Dabei soll auch der punktuell auftretende Verkehr durch die geplante Tiefgarageneinfahrt in die Betrachtungen mit einbezogen werden, ebenso wie die Lärmemissionen die durch den östlich gelegenen Bolzplatz (Spielplatz) entstehen.

Kosten

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten.

Allgemeine Ziele und Zwecke aufgestellt am 17.10.2012 vom
Planungsbüro Petersen (Architekten und Stadtplaner) Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover

Silvia Petersen

(Silvia Petersen)

für den Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Oktober 2012

(Heesch)
Fachbereichsleiter