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

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes

Bebauungsplan Nr. 1551, 4. Änderung – Liethfeld –
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadtteil: Bemerode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt in der Siedlung Kronsberg und wird umgrenzt durch die Straßen Liethfeld, Ellernbuschfeld, die zwischen diesen beiden Straßen gelegene Fuß- und Radwegeverbindung sowie die Wülferoder Straße.

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Planbereich ist derzeit im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist bisher Teil des Bebauungsplans Nr. 1551, 1. Änd. In diesem ist die Planfläche vollständig als Mischgebiet ausgewiesen. Bisher wurde hier durch diese Ausweisung ein mit Wohnen und verträglichen Nichtwohnnutzungen gemischtes Baufeld innerhalb des im Zuge der Weltausstellung EXPO 2000 geplanten Quartiers Kronsberg ermöglicht. Aufgrund der veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt soll der Bereich nun für die Bebauung mit Geschoßwohnungsbau entlang der Wülferoder Straße und der nordöstlich verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung sowie dazwischen mit Reihenhäusern überplant werden. Diese veränderte Planung mit einem Verzicht auf einen hohen Anteil an Nichtwohnnutzungen erfordert die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet. Diesen Notwendigkeiten wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 Rechnung getragen.

Nutzungskonzept, Bauland

Hinsichtlich der Nutzungsart werden die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert:

Im Plangebiet soll parallel zur Wülferoder Straße in der bereits im Ausgangsbebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten Flucht Geschoßwohnungsbau (max. drei Vollgeschosse) mit anschließenden Einfamilienreihenhäusern (maximal zwei Vollgeschosse) ermöglicht werden.

Gemäß den ursprünglichen Zielen wird eine klar definierte Stadtkante entlang der Wülferoder Straße geschaffen. Dies entspricht der bereits vorhandenen nordwestlich anschließenden Bebauung. Die Reihenhausbebauung soll sich hingegen der Bebauung im Anschluss Richtung Sticksfeld anpassen. Zur nordöstlich verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung vom Thie in den Landschaftsraum Kronsberg hinein ist begleitend eine ebenfalls zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorstellbar. Durch die kompakte Bebauung soll dem Ziel der Verdichtung im Bereich des Stadtteilzentrums Thie mit der Stadtbahnhaltestelle Rechnung getragen werden.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl (0,4 bzw. 1,0) des Ausgangsbebauungsplans sollen weiterhin gelten.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Liethfeld, Sticksfeld und Ellernbuschfeld. Die innere Erschließung soll über private Erschließungswege erfolgen. Die Bebauung entlang der Wülferoder Straße soll analog zur bereits nordwestlich vorhandenen Anschlussbebauung ebenfalls über die o.g. Privatwege erschlossen werden. Eine verkehrliche Anbindung der geplanten straßenbegleitenden Bebauung an die Wülferoder Straße erfolgt somit nicht.

Die Straße Ellernbuschfeld soll auch zukünftig zur Vermeidung von unerwünschten Schleichverkehren von der Wülferoder Str. abgehängt bleiben.

Die Bebauung des Plangebietes im Rahmen der zukünftigen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes lässt gegenüber der bisherigen Festsetzung eines Mischgebietes eine geringere Verkehrsbelastung erwarten. Der mit der Schaffung von etwa 50 neuen Wohneinheiten induzierte Verkehr wird hauptsächlich über die Straßen Liethfeld und Sticksfeld ablaufen. Deren Kapazität sowie die des weiteren Verkehrsnetzes ist dafür auskömmlich, da der weitgehend umgesetzte Bebauungsplan Nr. 1551 mit seinen Änderungen bereits eine Bebauung des Plangebietes vorbereitete und demzufolge auch die dafür notwendigen, ausreichend dimensionierten Erschließungsanlagen beinhaltet.

Ruhender Verkehr

Der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis soll komplett innerhalb des Plangebietes geführt werden. Besucherstellplätze finden sich daneben ausreichend in den umgebenden öffentlichen Straßen. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 12 über die Einschränkung der Herstellung von Garagen und Stellplätzen im Baugebiet Kronsberg gilt fort.

Energie/ Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sollen innerhalb der privaten Verkehrsflächen sowie der Vorgartenzone, im weiteren Verfahren durch entsprechende Leitungsrechte gesichert, geführt werden. Für das Baugebiet Kronsberg besteht eine Nahwärmesatzung, die auch im Plangebiet Anwendung findet. Daneben soll durch entsprechende Auflagen in den Kaufverträgen (Sicherung des Kronsbergstandards) eine umweltfreundliche Energieversorgung und ein hoher Wärmedämmstandard sowie ein hoher ökologischer Standard gesichert werden.

Niederschlagsversickerung

Das Gebiet des Kronsbergs ist bedeutend für die Grundwasserneubildungsrate und damit für den Grundwasserspiegel in der Seelhorst und der Eilenriede. Darüber hinaus ist bei konventioneller Niederschlagswasserableitung für den Rohgraben eine Verschärfung des Hochwasser- und eine Verringerung des Trockenwetterabflusses zu erwarten. Aus diesen Gründen wird an dem bisherigen Prinzip der Niederschlagsversickerung am Kronsberg festgehalten. Das anfallende Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen ist über ein Mulden-Rigolen-System zur Versickerung bzw. zur gedrosselten Ableitung (3l/s-ha) zu bringen. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Umweltbelange- Ersteinschätzung

Durch die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1551 werden gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen der 1. Änderung keine zusätzlichen Baurechte begründet und auch keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder -versiegelung vorbereitet. Die Kompensation der mit dieser Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB wurde deshalb bereits vollständig im Bebauungsplan Nr. 1551, 1. Änd. bzw. dem Vorgänger 1551 durch entsprechende Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt.

Wie im gesamten Wohngebiet am Kronsberg spielt auch im Plangebiet die Niederschlagswasserbewirtschaftung eine wichtige Rolle. Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist dort zu versickern, von den Verkehrsflächen wird es verzögert abgeleitet.

Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine Flora- Fauna-Habitat- Gebiete oder Gebiete nach der Vogelschutzrichtlinie der EU ausgewiesen.

In Bezug auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist mit dem Vorkommen archäologischer Funde zu rechnen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind nicht erkennbar. Die am Kronsberg gängigen Standards für das Planen und Bauen gelten auch für das Plangebiet.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bei Realisierung der Planung gewährleistet.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird als Ziel angestrebt. Da es sich um städtische Flächen handelt, sind entsprechende Regelungen in den Grundstückskaufverträgen zu treffen.

In der Summe werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge untereinander sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind anzuwenden.

Kosten

Durch das Verfahren werden der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen. Durch den Verkauf städtischer Grundstücke ist mit Einnahmen zu rechnen.

Verfahrenshinweise

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 wird gegenüber der bisher gültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1551, 1. Änderung nicht zu einer Ausweitung der überbaubaren Fläche führen. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1551, 4 Änderung wird als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und ohne förmlichen Umweltbericht durchgeführt.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Februar 2012

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13 / 20.02.2012