Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Wohnbebauung am Läuferweg / Mittellandkanal -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1744 - Läuferweg Nord -	
Stadtbezirk:	Buchholz - Kleefeld
Stadtteil:	Groß-Buchholz

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1744 umfasst folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile:

- ein ca. 38 m langes Teilstück im Norden des Läuferweges
- die Flurstücke 47/10 und 51/3, die rückwärtig an die Grundstücke Groß-Buchholzer Kirchweg 6 und 8 anschließen
- das Flurstück 56/4, welches rückwärtig an das Grundstück Groß-Buchholzer Kirchweg 10 angrenzt.

Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Für das Teilstück des Läuferweges innerhalb des oben beschriebenen räumlichen Geltungsbereiches besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1208 in der Fassung der 1. Änderung, für die übrigen Flächen gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1208 (siehe nachfolgende Plan-Ausschnitte).

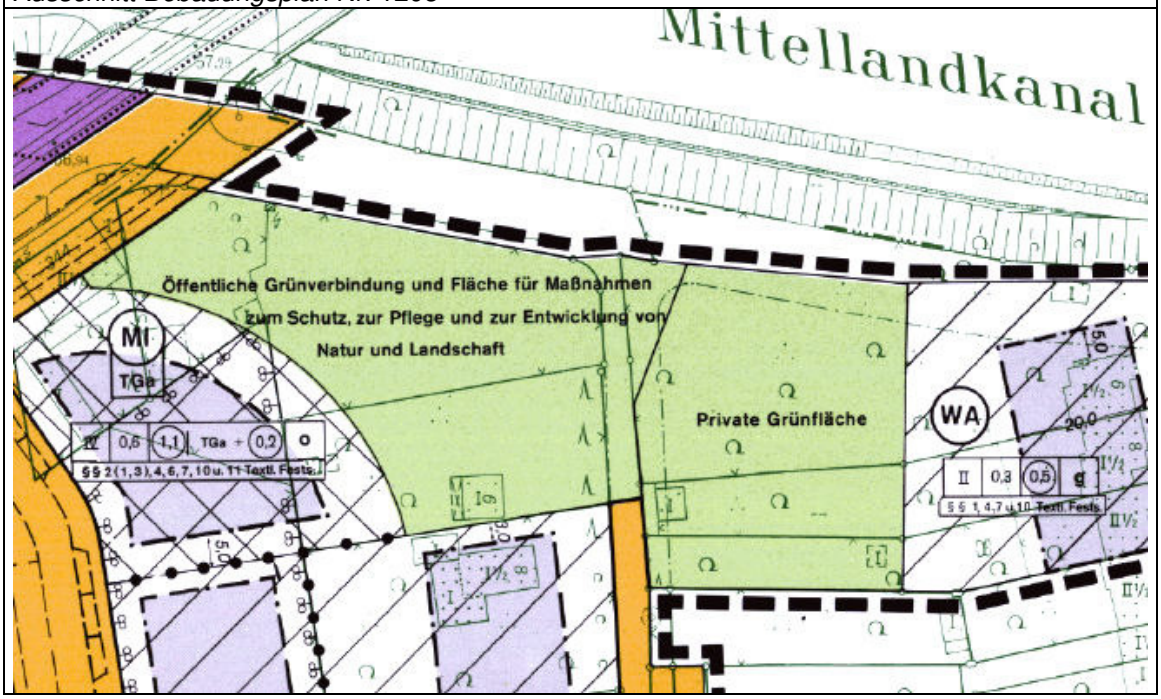
Danach sind die von dem geplanten Bauvorhaben betroffenen privaten Flächen bisher als „private Grünfläche“ festgesetzt. Lediglich die nordwestliche Ecke des Flurstückes 47/10, welches an das Grundstück Groß-Buchholzer Kirchweg 6 angrenzt, ist noch als öffentliche Grünverbindung ausgewiesen und wird zugleich durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Der Läuferweg ist hier z.T. Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, z.T. ist er als öffentlicher Fuß- und Radweg in die öffentliche Grünverbindung integriert. Über ihn wird die direkte Verbindung zum Mittellandkanal sowie zur Podbielskistraße / Noltemeyerbrücke im Westen bzw. zum Groß-Buchholzer Kirchweg im Osten des Plangebietes sichergestellt.

Im Norden schließt der Mittellandkanal mit den begleitenden Fuß- und Radwegen sowie den Grün- und Freiflächen an.

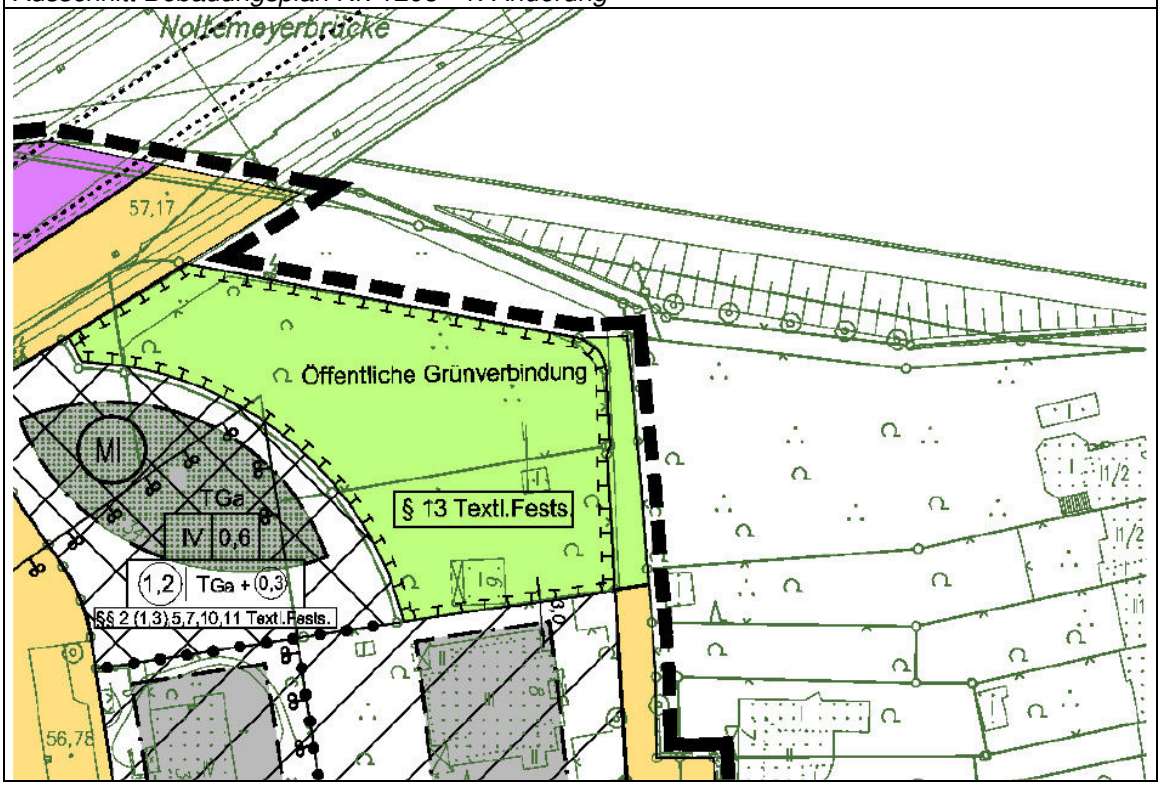
Die Grundstücke im Osten und Südwesten sind als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine maximal II-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5. Mit den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen in dem WA zum Schutz der Nachbarschaft eingeschränkt, Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind hier unzulässig.

Im Westen wird die festgesetzte öffentliche Grünverbindung durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Von der Maßnahmenfläche ausgenommen ist das Flurstück des Läuferweges.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1208



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1208 - 1. Änderung



Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan-Aufstellung

Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist eine bauliche Nachverdichtung auf den Grundstücksflächen östlich des Läuferweges.
Das künftige Wohnbaugrundstück wurde bisher als private Gartenfläche genutzt (Flurstücke 47/10 und 51/3, rückwärtig angrenzend an die Grundstücke Groß-Buchholzer Kirchweg 6 und 8) bzw. liegt brach (ehemals städtisches Flurstück 56/4, das rückwärtig an das Grundstück Groß-Buchholzer Kirchweg 10 angrenzt).

Die Nachverdichtung an diesem Standort ist städtebaulich sinnvoll, weil der Bereich zwischen der Podbielskistraße und dem Groß-Buchholzer Kirchweg mit seiner Zentralität, der exponierten Lage am Mittellandkanal und den guten Naherholungsmöglichkeiten insgesamt eine hohe Lagegunst aufweist. Er wurde in den letzten Jahren durch hochwertige Büro- und Geschosswohnungsbauten deutlich aufgewertet und soll durch die geplante Bebauung in angemessener Weise arrondiert werden.

Ende 2009 wurde bereits für eine Wohnbaumaßnahme von der Vorhabenträgerin, Fa. Gundlach GmbH & Co KG, eine Mehrfachbeauftragung von fünf ausgewählten Hannoveraner Architekturbüros durchgeführt. Gegenstand der Beauftragung war die Entwicklung einer städtebaulichen und architektonischen Konzeption für den Neubau einer Zeilenwohnbebauung und freistehender Einfamilienhäuser. Der damals ausgewählte Entwurf enthielt eine Reihenhauszeile mit fünf Wohneinheiten am Mittellandkanal und drei Einfamilienhäuser im südlichen Grundstücksbereich. Für dieses Vorhaben wurde 2010 ein Bebauungsplanverfahren begonnen, in welchem der Stadtbezirksrat einen Änderungsantrag eingebracht hat mit dem Ziel, im Plangebiet maximal fünf freistehende Einfamilienhäuser zu errichten. Darauf hin hat die Vorhabenträgerin um Bedenkzeit und Unterbrechung des Beschlussverfahrens gebeten.

Inzwischen hat die Vorhabenträgerin aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Geschosswohnungen in Hannover die Entwurfskonzeption überarbeiten lassen. Unter Berücksichtigung des Bedarfs an großen, barrierefreien Wohnungen wurde das Vorhaben dahingehend verändert, dass jetzt zwei Wohnbauzeilen mit jeweils fünf großen Wohnungen errichtet werden sollen. Die beiden Baukörper sollen als Flachdachgebäude mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss ausgeführt werden. Die Dächer der Staffelgeschosse sowie ein Teil der Dachterrassen sollen begrünt werden. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen, welche auch die Kellerräume enthält. Durch diese Maßnahmen entsteht im Gegensatz zur bisherigen Planung mehr Freiraumfläche, die begrünt und gärtnerisch gestaltet werden kann.

Zusätzlich bildet das geplante Vorhaben einen Beitrag zum städtischen Wohnkonzept 2025, welches sich zur Zeit im politischen Beschlussverfahren befindet. Bis zum Jahr 2025 wird demgemäß ein Zuwachs von ca. 12.000 EinwohnerInnen erwartet. Durch den Bevölkerungszuwachs und die Zunahme an Haushalten (auch durch Haushaltsverkleinerung bei gleichzeitig steigendem Bedarf an Wohnfläche pro Kopf) entsteht bis 2025 (neben dem Handlungsbedarf im Wohnungsbestand) ein Bedarf an ca. 7.900 neu gebauten Wohneinheiten. Pro Jahr müssen also durchschnittlich über 600 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Deren Schwerpunkt, ca. zwei Drittel, liegt bedarfsgemäß im Geschosswohnungsbau. Zur Erreichung dieses Ziels sollen mit Hilfe der städtischen Wohnbauflächeninitiative vorhandene Flächenpotentiale planungsrechtlich gesichert und in dichter Folge für Wohnbauzwecke ausgewiesen sowie einer standortgerechten Bebauung zugeführt werden. Hierbei sind die unterschiedlichen Nachfragegruppen mit ihren Bedürfnissen und Anforderungen an das Wohnen zu berücksichtigen. Das vorliegende Plangebiet ist aufgrund der hohen Lagegunst in besonderem Maß für die Entwicklung großzügiger, qualitativ hochwertiger Wohnungen geeignet.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1208 setzt die betreffenden Grundstücksflächen als private Grünflächen fest. Zur Umwidmung dieser Flächen in Bauland ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für das vorliegende, veränderte Vorhaben ist es notwendig, erneut mit dem Beschlussverfahren zu starten, welches das 2010 begonnene Verfahren ersetzt.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, um mit diesem Planungsinstrumentarium die bauliche Umsetzung der priorisierten städtebaulichen und architektonischen Konzeption eindeutig zu fixieren.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Bebauung

Innerhalb des ca. 2.000 m² großen Plangebietes sollen entsprechend den Darstellungen der Anlage 3 insgesamt 10 Wohneinheiten neu entstehen. Die Wohnungen verteilen sich je zur Hälfte auf zwei Gebäudezeilen mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Sie orientieren sich mit ihren Wohn- und Aufenthaltsräumen überwiegend nach Süden und sind damit zur passiven Nutzung der Sonnenenergie optimal ausgerichtet.

Durch den Bau einer Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze können die ebenerdigen Bereiche größtenteils als Freiflächen und Aufenthaltszonen genutzt und mit unterschiedlichen Gehölzanpflanzungen gärtnerisch gestaltet werden. Dadurch erscheint die bauliche Dichte geringer als bei dem 2009 ursprünglich priorisierten Konzept mit einer Reihenhauszeile und Einfamilienhäusern mit Carports und Nebengebäuden im Freibereich.

Die beiden Gebäudezeilen fügen sich in der Höhe und Nutzungsstruktur in die umgebende Bebauung ein, die überwiegend durch 1½- bis 2½-geschossige Einfamilienhäuser und Wohnbauten geprägt wird. Ein dreigeschossiges Wohngebäude mit acht Wohneinheiten befindet sich am Läuferweg gegenüber des Planvorhabens.

Durch die geplante Neubebauung erhält das Wohngebiet auf Südseite des Mittellandkanals eine städtebaulich klar definierte Raumkante. Mit den Fensteröffnungen zu dem bestehenden Fuß- und Radweg wird zugleich eine stärkere Belebung, Einsehbarkeit und Sicherheit des öffentlichen Raumes erzielt. Dabei bleibt mit der öffentlichen Grünverbindung westlich des Läuferweges die Verknüpfung der Baugebiete mit den Erholungsflächen entlang des Mittellandkanals erhalten.

Erschließung

Der Läuferweg, der bisher als öffentliche Verkehrsfläche sowie als Teil der öffentlichen Grünverbindung ausgewiesen ist, soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche um ca. 26 m nach Norden verlängert werden, soweit es für die Wendemöglichkeit von Not- und Rettungsfahrzeugen, sonstigen Lieferfahrzeugen und Betriebsfahrzeugen des Abfallwirtschaftsbetriebes erforderlich ist. Der verbleibende Abschnitt zum Mittellandkanal hin soll mit Pollern abgetrennt werden und weiterhin als Fuß- und Radweg dienen.
Zusätzlich sollen im weiteren Verfahren die erforderlichen privaten Erschließungsflächen auf dem Baugrundstück sowie die Tiefgarage (mit ihrer Zufahrtrampe und den notwendigen Stellplätzen) als integrative Bestandteile des Gesamtvorhabens in Lage und Dimensionierung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1744 – Läuferweg Nord – Wohnbaufläche dar. Die angestrebte Grundstücksnutzung als „Wohngebiet für 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohnungen“ entspricht somit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Hannover. Eine Anpassung oder Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb nicht erforderlich.

An das Plangebiet schließen folgende Flächendarstellungen an:
- Im Norden: der Mittellandkanal (Wasserfläche) beidseitig begleitet von allgemeinen Grünflächen
- Im Osten: Wohnbaufläche
- Im Süden: Wohnbaufläche und gemischte Baufläche
- Im Westen: gemischte Baufläche mit Standorten für eine Alteneinrichtung und ein Freizeitheim

Umweltbelange

Zur Umsetzung der Baumaßnahme werden Gartenflächen überplant, die bisher als private Grünflächen bzw. in dem nordwestlichen Teilstück als öffentliche Grünverbindung in Verbindung mit einer Fläche für Naturschutzmaßnahmen festgesetzt sind. Die privaten Gärten weisen heute vorrangig Scherrasen sowie einige Pflanzbeete und Obstbäume geringer Höhe auf, das Flurstück 56/4 (ehemaliger Pachtgarten) liegt brach. Die Gärten sind untereinander sowie zu den angrenzenden Fuß- und Radwegen durch Strauchreihen abgegrenzt. Entlang der öffentlichen Wegeflächen ist z.T. auch älterer Baumbestand vorhanden. Dieser Gehölzbestand wird bei der geplanten Wohnbebauung bis auf einen erhaltenswerten Baum voraussichtlich nicht gehalten werden können. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden deshalb Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt der Gehölze erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Der Läuferweg ist als öffentliche Verkehrsfläche und als Teil der öffentlichen Grünverbindung (Fuß- und Radweg) bereits heute z.T. durch eine Asphaltdecke, z.T. durch Betonpflaster versiegelt, lediglich die Seitenräume sind unbefestigt. Um die verkehrliche Erschließung der künftigen Baugrundstücke und insbesondere auch die Befahrbarkeit für Sonderfahrzeuge (Müll- / Notfallfahrzeug) zu gewährleisten, wird in Teilbereichen eine Ergänzung der bisherigen Wegebefestigung erforderlich.

Insgesamt wird durch die Überplanung und Umstrukturierung der bisherigen Gartenflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft eingeleitet. Die Umweltbelange sowie Erfordernis und Umfang möglicher Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft und die Möglichkeiten von Dachbegrünung, Regenwasserversickerung und Gehölzanpflanzungen in die Überlegungen mit einbezogen. Es werden auch die gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz beachtet. Neben dem Einmessen des Baumbestandes und dessen Bewertung gehören hierzu auch eine Vogelkartierung und eine Fledermausuntersuchung für das Plangebiet. Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB wird insofern entsprochen, als diese zentral gelegenen innerstädtischen Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu der vorhandenen Bebauung nachverdichtet werden und somit die bestehende Infrastruktur intensiver genutzt und ausgelastet werden kann. Der Flächenverbrauch am Stadtrand wird reduziert.

Im Bereich des Plangebietes sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.

Kosten

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der auch die Übernahme der entwicklungsbedingten Kosten durch diesen vorsieht.

Durch den Verkauf des Flurstücks 56/4 (ehemaliger Pachtgarten) im Süden des Baugebietes hat die Stadt bereits Einnahmen erzielt.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, März 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter