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

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und öffentlicher Verkehrsfläche

Bebauungsplan Nr. 755, 2. Änderung – Am Nordfeld –

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadtteil: Misburg Nord

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt am Waldrand des Misburger Waldes und wird umgrenzt durch die Straßen Am Nordfeld, Buchholzer Straße, Ostgrenze der Grundstücke Buchholzer Straße 84 und 84B sowie die Südgrenze der Grundstücke Haselnußweg 29 und Am Nordfeld 13.

Bestand

Der Geltungsbereich ist im nördlichen Teil geprägt vom Werksgelände mit den Betriebsgebäuden und -freiflächen der Papierrollenfabrik Reker und Schlingmann. Im südlichen Teil befinden sich drei Wohnhäuser. Am Südrand des Geltungsbereiches verläuft die Buchholzer Straße, an der seit 2010 die Stadtbahn in Seitenlage verkehrt. Am Ostrand verläuft die Straße Am Nordfeld, von der aus das Werksgrundstück erschlossen wird.

Nördlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Geschossen. Östlich schließt sich jenseits der Straße Am Nordfeld der Misburger Wald an, in dem sich das Gelände des DRK-Simulations- und Trainingszentrums befindet.

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Östlich grenzt Waldfläche und Landschaftsschutzgebiet an, südlich liegt die als Hauptverkehrsstraße dargestellte Buchholzer Straße. Die geplanten Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans Nr. 755. Für den Geltungsbereich dieser Änderung ist dort bisher Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Fläche wird durch die Firma Reker & Schlingmann mit einer Papierrollenfabrik genutzt. Da die Firma sich von dem Standort zurückziehen will, soll die Fläche nun für andere Nutzungen vorgesehen werden.
Im Norden, Süden und Westen grenzen Wohngebiete an diese Fläche, so dass sich eine Umnutzung des ehemaligen Werksgeländes für Wohnzwecke empfiehlt. Das Grundstück ist bereits an einen neuen Eigentümer veräußert worden, der dort eine Wohnbebauung beabsichtigt.

Nutzungskonzept, Bauland

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

Die Lagegunst durch die nahe Stadtbahnhaltestelle, die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz und die Nähe zum Naherholungsraum des Misburger Waldes rechtfertigt eine verdichtete Ausnutzung der Fläche, die sich gleichwohl innerhalb des vorhandenen Rahmens bewegt.

Es sollen ca. 40 Wohneinheiten in Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus entstehen. Die Häuser sollen zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss bzw. drei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss erhalten. Hinsichtlich der Lage zur Straße Am Nordfeld soll sich die zukünftige Bebauung an den bisher festgesetzten Baugrenzen orientieren.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von Osten über die Straße Am Nordfeld. Deren Kapazität ist dafür ausreichend. Eine verkehrliche Anbindung für Kraftfahrzeuge an die Buchholzer Straße ist nicht vorgesehen, so dass die Stadtbahntrasse nicht stärker als bisher gequert werden muss. Durch die seit 2010 bestehende Stadtbahnhaltestelle „Schierholzstraße“ ist das zukünftige Wohngebiet hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden.

Umweltbelange

Das Plangebiet wird durch den Lärm vom Messeschnellweg und von der Buchholzer Straße belastet. Der Schallimmissionsplan (SIP 2009) stellt für das Plangebiet einen Immissionswert von 50 bis 55 dB(A) tags und 40 bis 45 dB(A) nachts dar.
Im weiteren Verfahren ist zu untersuchen, ob Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung von Immissionen erforderlich sind.

Für das Plangebiet liegen noch keine Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor.

Der bisherige Eigentümer hat im Sommer 2013 orientierende Untersuchungen zur Ermittlung von nutzungstypischen Verunreinigungen im Boden durch das Büro M&P Geonova durchführen lassen. Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Herrichtung der Fläche für Wohnzwecke erforderlich, die im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert werden müssen.

Andere, die Gesundheit des Menschen beeinträchtigende Belastungen sind nicht ersichtlich.

Da für das Plangebietes bereits Baurechte aufgrund des Bebauungsplanes 755 vorliegen, und die geplanten Eingriffe nicht über die bereits zulässigen hinausgehen, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Verfahrenshinweise

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne förmliche Umweltprüfung und ohne förmlichen Umweltbericht durchgeführt.

Im weiteren Verfahrensverlauf wird geprüft, ob der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan weiter geführt werden kann.

Kosten für die Stadt:

Für die Herstellung der im Plan festgesetzten Erschließungsstraßen entstehen der Stadt keine Kosten, da mit dem Vorhabenträger ein entsprechender Vertrag abgeschlossen werden soll. Nach Fertigstellung wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche kostenfrei in das Eigentum der Stadt übergeben.

Die Höhe der Kosten ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Hannover, Januar 2014

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.13, 04.02.2014

61.13 U	61.13 Be	61.13 Ho	61.1