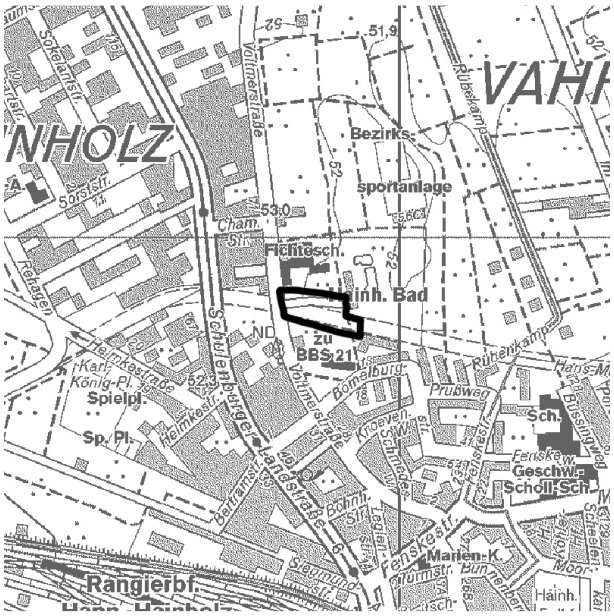
Anlage 2 zur Drucksache Nr.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 695, 1. Änderung
- Grüne Mitte Hainholz -
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadtteil Hainholz



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Ostgrenze der Voltmerstraße bis ca. 10 m südlich der Fichteschule, die rechtwinklige Verbindung zur Voltmerstraße nach Osten, die weitere direkte Verbindung zum Eingang des Hainhölzer Bades, die West- und Südgrenze des Bades bis zur Westgrenze des Grundstücks Bömelburgstraße 13A – F und die direkte Verbindung von dort zum nördlichen Ausbauende der Voltmerstraße.

1. Zweck des Bebauungsplanes

Der Rat hat am 07.07.2005 den Städtebaulichen Rahmenplan Hainholz als Sanierungsziel beschlossen. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Planung war die Entwicklung einer zentralen öffentlichen Grünfläche. Der zentrale Bereich von Hainholz wird aber noch immer von der Brache der ehemaligen Niedersachsenringtrasse geprägt. Aus diesem Grunde wird nun östlich der Voltmerstraße die „Grüne Mitte Hainholz“ mit sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen geplant.

Die Fläche der geplanten Grünen Mitte Hainholz, die von der Voltmerstraße im Westen, der Bömelburgstraße im Süden, dem Naturbad im Osten und der Fichteschule im Norden begrenzt wird, ist größer als der hier behandelte Änderungsbereich (s. Anlage). Der Änderungsbereich umfasst nur diejenigen Flächen, bei denen die planungsrechtlichen Festsetzungen der Realisierung einer öffentlichen Grünfläche widersprechen.

Bei dieser Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen (Umwandlung einer Verkehrsbrache in eine öffentliche Grünfläche). Daher kann das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hier Anwendung finden. Da in dem

rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 695 im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 695 erforderlich.

2. Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 695, der für die gesamte Fläche der 1. Änderung eine öffentliche Verkehrsfläche für die ehemals geplante Niedersachsenringtrasse festsetzt. Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Grünen Mitte zu schaffen. Diese Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche wird in der 137. Änderung des Flächennutzungsplans als Allgemeine Grünfläche dargestellt.

2.1. Grünfläche - Öffentliche Spiel- und Erholungsfläche -

Die „Grüne Mitte Hainholz“ soll eine qualitätvolle Ergänzung zum neuen Hainhölzer Markt werden und gleichzeitig einen „grünen“ Kontrapunkt dazu setzen. Die „Grüne Mitte Hainholz“ wird von einer übergeordneten stadtteilverbindenden Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung (Julius-Trip-Ring) durchquert und soll nicht nur eine Lücke in dieser Wegeverbindung schließen, sondern auch ein attraktiver vernetzter Grünbereich mit hoher Aufenthaltsqualität sein. Die planerische Herausforderung bestand darin, die unterschiedlichen Nutzungsansprüche (Kulturhaus Hainholz, Spielflächen, Aufenthaltsflächen, Gestaltung der wichtigen Rad- und Fußwegeverbindung Julius-Trip-Ring, Vorflächen des Hainhölzer Bades usw.) zu sortieren, zu bündeln und zu einem tragfähigen Konzept zu entwickeln.

Dem integrativen Ansatz im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt“ Hainholz folgend wurde in einem mehrstufigen Verfahren (Beginn Spätsommer 2008) unter Beteiligung der wichtigsten Nutzergruppen ein Anforderungsprofil erarbeitet. Darauf aufbauend haben im Oktober 2008 mehrere Landschaftsarchitekturbüros in einem Planungsworkshop vor Ort Rahmenkonzepte für die „Grüne Mitte Hainholz“ erarbeitet. Der von einer Jury ausgewählte Siegerentwurf ist danach in einem öffentlichen Bilanzforum mit den Anwohnern diskutiert worden und bildete nun die Grundlage für die vorgenannte Beschlussvorlage.

Die versiegelten Bereiche im Plangebiet sollen im Wesentlichen entsiegelt werden. An deren Stelle soll eine „bewegte Landschaft“ mit kleinen Hügeln, geschwungenen Wegen und weiten Rasenflächen treten. Einzelne Baumpflanzungen und Staudenbeete runden das Bild ab. Vor dem Eingang des Naturbades entsteht ein kleiner Vorplatz.

Die Neuanlage der öffentlichen Grünanlage „Grüne Mitte Hainholz - Park der Generationen“ ist am 06.05.2010 vom Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover beschlossen worden. In den nächsten zwei Jahren soll die Grüne Mitte in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

2.2. Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese umfasst einen südlichen Teilbereich des Grundstücks der Fichteschule, die sich überwiegend im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1197 befindet und dort entsprechend planungsrechtlich gesichert ist. Das südliche Areal des Grundstücks befindet sich im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung und war bisher im Bebauungsplan Nr. 695 als Verkehrsfläche festgesetzt, wird jedoch seit langer Zeit als Freifläche des Schulgrundstücks genutzt. Mit der nunmehr vorgenommenen Festsetzung wird der vorhandenen Situation Rechnung getragen. Dieser südliche Teil des Schulgrundstücks wird planungsrechtlich gesichert und damit in die nicht überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen für den nördlichen Teil des Grundstücks im Bebauungsplan Nr. 1197, so dass hier eine entsprechende Anpassung vorgenommen wird. Danach sind maximal III Vollgeschosse zulässig, die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.

2.3. Verkehr und Versorgung

Nach heutigem Planungsrecht sollte das Plangebiet als Teilstück der ehemals geplanten Stadtautobahn „Niedersachsenring“ mit entsprechenden Flächen für Lärmschutzbauwerke dienen. Faktisch befindet sich hier eine Brachfläche mit einer asphaltierten Zufahrt ohne Nebenanlagen zum Naturbad Hainholz östlich des Plangebietes sowie Kleingartenflächen und einer Sportanlage weiter im Norden. Im Sommer werden große Teile die Freifläche zu ungeordnetem Parken genutzt.

Nach der Umgestaltung soll hier ein weitgehend autofreier Park entstehen, der von Fuß- und Radwegen erschlossen wird. Die als öffentliche Verkehrsfläche mit der näheren Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzte Wegeverbindung ist hier hervorzuheben. Sie durchquert das Plangebiet und bildet ein Teilstück der übergeordneten Radwegeverbindung Julius-Trip-Ring, die aus Vahrenwald im Osten kommend nach Westen über den Burgweg nach Herrenhausen führen soll. Daneben führt eine kleine Wegeverbindung zu einem geplanten Eingangsplatz vor dem Bad. Diese vorgenannten Verkehrsflächen können selbstverständlich von Rettungsfahrzeugen benutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Naturbades, der Kleingärten und der Sportanlage soll in Zukunft über eine neue Stellplatzanlage, die nördlich der Fichteschule im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1197 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, abgewickelt werden. Der ruhende Verkehr der vorgenannten Einrichtungen kann ebenfalls auf dieser Fläche abgewickelt werden.

2.4. Soziale Infrastruktur

Um das Plangebiet herum gruppieren sich mit der GS Fichteschule, dem Naturbad Hainholz, dem Kulturhaus sowie dem geplanten Neubau des Familienzentrums zentrale soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen von Hainholz. Diese Einrichtungen bekommen mit der neugestalteten Parkanlage ein attraktives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

3. Umweltverträglichkeit

3.1. Naturschutz

Die Trasse des ehemaligen Niedersachsenrings wurde angesichts der bisher geplanten Nutzung von großflächiger Überbauung freigehalten. Gebaut wurde lediglich eine seitlich angeordnete Radwegmagistrale.

Die bisherige Zufahrt zum Hainhölzer Bad weist vor allem im Einmündungsbereich Voltmerstraße großflächige Versiegelungen auf, die zum Teil auch ungeordnet als Stellplätze genutzt werden. Südlich davon befinden sich kleinere Bodenanschüttungen mit Ruderalflächen, daran schließen sich im südwestlichen Plangebiet zunächst lockere und später auch dichtere und ältere Gehölzbestände an. Besondere Schutzwürdigkeit genießen die älteren Bäume entlang der südlichen Grenze des Planbereichs. Diese haben zugleich auch die im Planungsraum höchste Lebensraumbedeutung für Vögel und möglicherweise auch für Fledermäuse.
Die neue Planung schreibt im Wesentlichen den vorhandenen Zustand fest bzw. verbessert die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Im Bereich der jetzigen Zufahrt erfolgen umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen. Negative Auswirkungen auf Naturschutzfaktoren bzw. auf

das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Unabhängig davon finden die Bestimmungen des Artenschutzes und der Baumschutzsatzung der Landeshauptstat Hannover Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt der Bäume erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

3.2. Altlasten

Für den mittleren und nördlichen Bereich des Plangebietes liegen im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Hannover (LHH) keine konkreten Hinweise auf Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen vor.

Der südliche Randbereich wurde im Rahmen einer Untersuchung gemäß Mindestuntersuchungsprogramm für Spielflächen der LHH als Teilfläche der zukünftigen Grünen Mitte einbezogen. Es zeigte sich, dass die gesamte Fläche mit Trümmerschutt aufgefüllt ist. Diese Trümmerschuttauffüllungen sind auch im Bereich des gesamten Plangebietes zu vermuten. Das untersuchte Auffüllungsmaterial zeigte erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK), Benzo(a)pyren und Blei, die aber die Vorsorgewerte gemäß Bodenwerte Bauleitplanung der LHH für Grün- und Parkanlagen unterschreiten.

Es liegt ein detailliertes Konzept zur Umgestaltung des Plangebietes mit Ausnahme des zur Fichteschule zugehörigen Bereiches unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Altlasten vor.

Der Rückbau des Asphaltweges zum Hainhölzer Bad ist gutachterlich zu überwachen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Untersuchung des Asphaltes auf Asbest zur Einschätzung der zu ergreifenden Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich. Zu entsorgendes Asphaltmaterial ist getrennt nach Deck- und Tragschichten in Haufwerken zu lagern und in Anlehnung an LAGA PN 98 (Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen) auf Asbest zu untersuchen sowie nach Festlegung des Entsorgungsweges fachgerecht zu entsorgen.

Bei der Umgestaltung der Grünflächen sind Eingriffe in den Boden zu vermeiden, auf eine Geländeüberformung durch Schaffung von Mulden ist zu verzichten. Sollte Bodenmaterial für die Anpflanzung von Bäumen oder ähnlichen Maßnahmen entnommen werden, so ist dieses ebenfalls in Haufwerken getrennt nach Zusammensetzung des Bodenmaterials zu lagern, zu beproben (in Anlehnung an LAGA PN 98) und nach Festlegung des Entsorgungsweges fachgerecht zu entsorgen. Nach den bisherigen Untersuchungsergebnissen ist von dem LAGA - Zuordnungswert Z2 auszugehen. Eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen ist erforderlich.

3.3. Kampfmittel

Aufgrund von möglichen Bombardierungen / Kriegseinwirkungen, für die es allerdings keine konkreten Verdachtsfälle gibt, werden von der Kampfmittelbeseitigung im Plangebiet aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

4. Städtebauliche Maßnahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Hainholz.

5. Kosten für die Stadt

Für die gesamte „Grüne Mitte Hainholz“ sind Baukosten in Höhe von 1.200.000 € geplant. Der Großteil der Baukosten entsteht allerdings südlich außerhalb des Plangebiets im Bereich des Spielplatzes sowie des Vorplatzes vor dem Kulturhaus und dem geplanten Familienzentrum. Ermöglicht und gefördert wird dies zu 50 % mit EU-Mitteln durch die EFRE-Förderung für die „Neue Mitte Hainholz“. Die Gegenfinanzierung der Baumaßnahmen wird mit Städtebauförderungsmitteln geleistet.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Oktober 2010

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
des Entwurfes am
zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.41, 61.11/27.10.2010

Anlage

Grundschule Fichteschule
Naturbad Hainholz
Eingang Naturbad Hainholz
Niedersachsenring
Bolzplatz
Spielplatz
Ehemalige Alice-Salomon-Schule Kulturtreff & VHS
Turnhalle
Voltmerstraße
Bömelburg-
52,57
52,85
53,71
53,74
53,33
52,87
52,90
Hannover
Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover
Planung und Bau
67.2X Objektplanung XX
Langensalzastraße 17, 30169 Hannover
Projekt: Grüne Mitte Hainholz
Plan: Bestandsplan
Plan-Nr.: XX / XX / XX
Größe: DIN A 1
Maßstab: 1 : 500