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

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines öffentlichen Fuß- und Radweges

Bebauungsplan Nr. 1788 – Lathusenstraße Nord -

Stadtbezirk Buchholz-Kleefeld

Stadtteil Kleefeld

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Kleingartenkolonie Niedersachsen sowie die südlich angrenzende städtische Wegeparzelle;
im Westen begrenzt durch die Lathusenstraße, im Süden durch das Grundstück eines Nahversorgungsmarktes, im Osten durch das Grundstück Bomhauer Straße 13 bis 25 (ungerade) sowie das unbebaute Flurstück 20 / 6, im Norden durch das unbebaute Flurstück 4 / 2 (Gem. Groß-Buchholz, Flur 19).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1788 eine Wohnbaufläche dar. Das angestrebte Planungsziel „allgemeines Wohngebiet“ entspricht somit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Hannover. Eine Anpassung oder Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

An das Plangebiet schließen folgende Flächendarstellungen an:
- im Norden Wohnbaufläche mit dem Symbol Krankenhaus, allgemeine Grünfläche, Sondergebiet mit den Symbolen Hochschule und Krankenhaus
- im Osten Wohnbaufläche und allgemeine Grünfläche
- im Süden Kleingartenfläche
- im Westen Wohnbaufläche und Sondergebiet für Ausbildung, Verwaltung, Hotel

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die bauliche Nachverdichtung der östlichen Seite der Lathusenstraße im Bereich der Kleingartenkolonie Niedersachsen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Berckhusenstraße zwischen der Altbebauung im Westen und den neueren Wohngebieten im Osten. Im Norden und Süden wird es eingerahmt durch die „Hannoverschen Werkstätten“ und das Grundstück eines Nahversorgungsmarktes. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich eine Privatschule, ein zum Ausbau für einen

öffentlichen Spielplatz vorgehaltenes Grundstück, eine neu errichtete Kindertagesstätte sowie ein öffentlicher Grünzug mit Spiel- und Bolzplatz.

Die derzeit im Plangebiet befindlichen Kleingärten wurden durch den Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover direkt verpachtet und sollen zu gegebener Zeit gekündigt werden.

Der Stadtteil Kleefeld ist insgesamt ein beliebter Wohnstandort und verfügt über eine hohe Lagegunst aufgrund guter Infrastrukturausstattung sowie seiner Nähe zur Innenstadt und den Naherholungsgebieten Eilenriede und Hermann-Löns-Park.
Der östliche Bereich Kleefelds (nördlich der Berckhusenstraße) weist im Gegensatz zur Blockrandbebauung des Altbaubestandes im Westen eher inhomogene Bebauungsstrukturen mit teilweise brachliegenden oder mindergenutzten Grundstücken auf. Da hier eine städtebauliche Neuordnung sinnvoll ist, wurden in diesem Bereich bereits die Bebauungsplanverfahren Nr. 1312 1. Änderung „Bomhauerstraße“ und Nr. 1729 „östlich Lathusenstraße“ begonnen. Die westlich an der Lathusenstraße gelegene Liegenschaft der ehemaligen Fernmeldeschule (heute im Besitz der Telekom) weist ebenfalls in Teilen Leerstand sowie freie Baufelder auf, sodass auch hier für die Zukunft mit einer veränderten Entwicklung zu rechnen ist.

Mit diesem Bebauungsplan wird im Rahmen der Baulandvorsorge ein Beitrag zum städtischen „Wohnkonzept 2025“ geleistet. Demgemäß wird bis zum Jahr 2025 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 bisher kleingärtnerisch genutzte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hannover bereits als Wohnbaufläche vorgesehen und ist aufgrund seiner integrierten Lage in hohem Maß geeignet, auf den in Kleefeld bestehenden Bedarf an Wohnungsbau zu reagieren. Die entfallenden Kleingärten können im näheren Umfeld ersetzt werden, da hier weiterhin großflächige Kleingartenanlagen vorhanden sind.

Im Bereich des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist das Gebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Dieses Bebauungsplanverfahren ist notwendig, um für die bisherige Kleingartenfläche eine angemessene und geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten und die Fläche in Wohnbauland umzuwidmen.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Innerhalb des Plangebiets soll ein ca. 1,15 Hektar großes allgemeines Wohngebiet für ca. 40 bis 60 neue Wohneinheiten ausgewiesen werden. Eine konkrete Entwurfsplanung liegt noch nicht vor. Gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung soll der Maßstab der westlich benachbarten Siedlungsstruktur an der Lathusenstraße aufgegriffen werden, die geprägt ist von Blockrand- und Zeilenbebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen. Vorstellbar wären sowohl Geschosswohnungen als auch Reihenhäuser, die über die Lathusenstraße erschlossen werden. Ziel dieser Entwicklung ist ein attraktives Angebot von modernen Wohnungstypen, welche den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Die Einbeziehung der am Südende des Plangebietes gelegenen 3 m breiten Wegeparzelle als öffentliche Verkehrsfläche dient der Sicherung des vorhandenen Wegenetzes. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg verbindet die Wohngebiete im Westen mit dem künftigen Spielplatz, der Kita, der Wohnbebauung an der Bomhauer Straße sowie mit der Grünverbindung mit Spiel- und Bolzplatz östlich des Plangebietes.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung über den motorisierten Individualverkehr soll über die Lathusenstraße erfolgen. Die innere Erschließung des künftigen Baugebietes wird voraussichtlich über private Flächen erfolgen und wird im weiteren Verfahren entwurfsabhängig geregelt werden.

Der an der Südseite vorhandene Fuß- und Radweg soll als 3 m breite öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen werden, als Verlängerung des im B-Plan 1312 festgesetzten öffentlichen Weges.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinien 127 und 137 (Haltstelle Lathusenstraße). Die nächsten Stadtbahnstationen und die S-Bahnstation Karl-Wiechert-Allee befinden sich in 800 bis 900 m Entfernung.

Lärmschutz

Der durch die Nachbarschaft des Nahversorgungsmarktes und der geplanten Wohnbebauung zu erwartende Nutzungskonflikt muss insbesondere hinsichtlich des Schallschutzes im weiteren Bebauungsplanverfahren gelöst werden.

Umweltbelange - Ersteinschätzung

Im Kleingartengebiet befinden sich überwiegend genutzte Gärten mit Lauben, Rasenflächen, Sträuchern und Obstbäumen. Aufgrund nachlassender Nutzung sind jedoch auch verwilderte, strukturreiche Gärten mit altem Gehölzbestand anzutreffen.

Durch die angestrebte Wohnbebauung werden Teilflächen versiegelt und das Landschaftsbild verändert. Der vorhandene Gehölzbestand wird voraussichtlich zum Großteil nicht in die weitere Planung integriert werden können.

Da das Plangebiet bisher gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen ist, wird durch die beabsichtigte Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft eingeleitet.
Art und Umfang notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren festzulegen.

Kosten

Ob durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Kosten für die Stadt entstehen, muss im weiteren Verfahren geklärt werden.

Die gesamte Wohnbaufläche befindet sich im Eigentum der Stadt Hannover, so dass bei einer Veräußerung entsprechende Einnahmen für den städtischen Haushalt erzielt werden können.

Es ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Einnahmen eventuell anfallende Kosten bei weitem übersteigen werden.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

April 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter

OE 61.13 / 22.04.2013