

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

- **Ausweisung von Wohnbauflächen für den Bau von Einfamilienwohnhäusern in unterschiedlichen Wohnformen.**
- **Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Ergänzung der Wohnqualität, für Spielmöglichkeiten sowie für Grün- und Wegeverbindungen.**
- **Erschließung der Wohnbauflächen durch Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen mit Anbindung an die Straße „In der Rehre“.**
- **Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers.**

### **Bebauungsplan Nr. 1522**

„In der Rehre-Süd“

#### **Stadtteil: Wettbergen**

**Geltungsbereich:** : Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Straße „In der Rehre“, westliche Grundstücksgrenze der Siedung „Auf dem Gretel“, den Hirtenbach, östliche Grundstücksgrenzen des Bolzplatzes Berliner Straße sowie der Grundstücke Berliner Straße 18, 18 A - 18 G, Berliner Straße, östliche Grundstücksgrenzen der Bebauung der Straße „Poggendiek 2 - 28“ sowie der Straße „Nachtbleek 6 – 12“ und der Straße „In der Rehre 56 – 60“.

#### **Darstellung des Flächennutzungsplanes:**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet allgemeine Grünfläche dar. Zurzeit läuft noch das 181. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, aus dessen Planinhalt die formulierten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung entwickelt sind.

#### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Die Landeshauptstadt Hannover verzeichnet seit Jahren eine Einwohnerabwanderung in die Gemeinden des ehemaligen Landkreises. Eine der Ursachen liegt in dem nicht ausreichenden Angebot an Einfamilienhausgrundstücken, das insbesondere von Familien mit Kindern nachgefragt wird. Die Landeshauptstadt Hannover sieht es daher neben einer nach wie vor zu verfolgenden Politik der Verbesserung des Wohnungsbestandes als ihre Aufgabe an, diese Nachfragegruppe durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten und auch für Zuziehende interessant zu bleiben. Wichtig ist in diesem Sinne auch, das zusätzliche Angebot an Einfamilienhausgrundstücken – dem Nachfrageinteresse entsprechend – räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten zu verteilen.

Ziel ist es daher, möglichst in jedem Quadranten des Stadtgebietes ein ausreichendes Wohnbauflächenangebot für unterschiedliche Wohnformen bereit zu halten, um insbesondere der Zielgruppe der 30-44-jährigen eine Alternative zur Abwanderung aus der Stadt zu bieten.

### **Städtebauliche Ziele**

Ausgehend von den Rahmenbedingungen, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgegeben sind, soll durch einen städtebaulichen Wettbewerb ein Konzept gefunden werden, auf dessen Grundlage ein qualitativvolles Wohnangebot für den Einfamilienhausbau entwickelt werden kann.

Vorgesehen sind verschiedene Formen des Einfamilienhausbaus, wie freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Wesentliches Element für diesen Wettbewerb ist die Vorgabe, dass das zu entwickelnde städtebauliche Konzept die Umsetzung eines Modellprojektes, einer „Nullemissionssiedlung“ ermöglichen soll.

Ungefähr ein Drittel des Planungsgebietes soll als Grünfläche für unterschiedliche Nutzungen ausgestaltet werden, so dass mit den Mitteln der Freiraumplanung ein eigenständiger, unverwechselbarer Charakter des gesamten Siedlungsbildes erreicht wird. Es sollen attraktive Grün- und Freiflächen zur Stützung der Wohnqualität entwickelt werden. Innerhalb der Grünflächen sollen auch alle notwendigen Spielflächen für Kinder untergebracht werden.

Als Wohnfolgeeinrichtung, deren Einzugsbereich allerdings über das Plangebiet hinausgeht, soll im nordwestlichen Bereich mit direktem Anschluss an die Straße „In der Rehre“ ein Lebensmittelvollversorger entstehen.

### **Erschließung**

Die Erschließung des zu planenden Wohngebietes soll ausschließlich von Norden über die Straße „In der Rehre“ erfolgen. Diese Straße wird im Zuge der weiteren Entwicklung ertüchtigt werden müssen, insbesondere müssen an der Südseite die erforderlichen Nebenanlagen ergänzt werden. Eine ÖPNV-Erschließung durch eine Buslinie über die Straße „In der Rehre“ ist im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung geplant.

Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen, die über die zu planenden Grünbereiche verlaufen sollen und das neue Wohngebiet zusätzlich mit der Ortslage von Wettbergen verbinden, sind geplant.

### **Umweltverträglichkeit**

Ziel der weiteren Planung ist es, alle Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb der Grünflächen im Plangebiet auszugleichen, so dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Die notwendige Bilanzierung muss im Laufe der weiteren Planung ermittelt werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur 181. Änderung des Flächennutzungsplanes, dessen Geltungsbereich weitgehend identisch mit dem Plangebiet ist, wurde bereits umfangreiches Abwägungsmaterial zusammengestellt (klimaökologisches Gutachten, Erhebung des Vegetationsbestandes, Avifaunistische Erhebung, Fledermauserhebung) und in die Abwägung eingestellt.

Gegebenenfalls sind in den weiteren Schritten des Bauleitplanverfahrens weitere umweltrelevante Abwägungsmaterialien zu erheben, da für die Belange des Umweltschutzes ohnehin eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, die in einem Umweltbericht – als Bestandteil der Begründung – beschrieben und bewertet wird.

### **Kosten**

Ziel der städtischen Planung ist es, dass eine kostendeckende Siedlungsentwicklung erreicht wird, bei der durch die zu erwartenden Planungsmehrwerte die mit der Entwicklung der Flächen entstehenden Kosten (z. B. für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen) gedeckt werden können.

Diese Wirtschaftlichkeitsberechnungen können erst im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, die im Zusammenhang mit der Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beschlossen wurden, auf der Grundlage eines vorliegenden städtebaulichen Konzeptes durchgeführt werden.

Die Auswertungen der vorbereitenden Untersuchungen werden ergeben, mit welchem bodenrechtlichen Instrument die geplante Wohnbebauung entwickelt wird bzw. ob eine kostendeckende Siedlungsentwicklung zu erreichen ist.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Februar 2005

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12/14.02.2005