

---

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

**Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines öffentlichen Spielplatzes;  
Wegfall einer öffentlichen Wegeverbindung.**

**Bebauungsplan Nr. 1199, 1. Änderung – Spielplatz Heinrichstraße**

Stadtbezirk: **Misburg-Anderten**, Stadtteil: **Misburg-Nord**

**Geltungsbereich:**

**Teil A** wird begrenzt im Norden von den Grundstücken Buchholzer Str. 7 B - 7 D und Dietger-Ederhof-Weg 4, im Norden vom Dietger-Ederhof-Weg, im Süden von der Hannoverschen Straße, im Westen von den Grundstücken Hannoversche Str. 20 B und 20 C sowie deren Zuwegung von der Hannoverschen Straße (Stichweg).

**Teil B** wird begrenzt im Norden vom Grundstück Heinrichstr. 11, im Osten von den Grundstücken Hannoversche Str. 28 und 28 A, im Süden vom Grundstück Hannoversche Str. 30, im Westen von der Heinrichstraße.

**Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche**

**1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Für das Plangebiet gilt seit 1987 der Bebauungsplan 1199.

Im Teilbereich A ist bisher im rückwärtigen Bereich ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt, der durch einen geplanten Fuß- und Radweg von der Hannoverschen Straße im Süden und dem Dietger-Ederhof-Weg im Osten erschlossen werden soll. Sowohl Spielplatz als auch öffentliche Wegeverbindung wurden bisher nicht realisiert.

Der Stadtbezirksrat hat mit Beschlüssen im Jahr 2008 gefordert:

1. Bau des Spielplatzes (DS 15-0188/2008),
2. Verzicht auf den Bau des Erschließungsweges aus östlicher Richtung (DS 15-1001/2008).

Eine verwaltungsseitige Vorabstimmung mit den zuständigen städtischen Fachbereichen, der Polizei Misburg und den Stadtwerken führte zu dem Ergebnis, dass

- auf den östlichen Erschließungsweg verzichtet werden sollte, da hierdurch eine unzumutbare Belastung des direkt angrenzenden Hospizes Misburg befürchtet wird,
- die Lage des bisher festgesetzten Spielplatzes insgesamt problematisch ist, wenn er nur durch eine Zuwegung von Süden erschlossen wird. Die Polizei befürchtet an diesem Standort durch die schlecht einsehbare und verborgene Lage sowie durch die Nähe zu Meyers Garten eine mögliche Fehlnutzung des Spielplatzes (z.B. durch Aufenthalt unberechtigter Personen, Drogenkonsum) mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft und empfiehlt, in diesem Sinn präventiv auf den Spielplatz zu verzichten,
- der Fachbereich Umwelt und Stadtgrün den bisherigen Standort ebenfalls nicht für optimal hält und darauf verweist, dass dennoch ein Standort für diesen Spielbereich vorgehalten werden muss.

**2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen**

Mit dieser Änderung soll der bisher festgesetzte Spielplatzstandort und die ihn erschließenden öffentlichen Wegeverbindungen aufgegeben und stattdessen allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Als Ersatz für diesen Spielplatz (Flurstück 13/4 = 647 qm) soll nun das städtische Grundstück zwischen Heinrichstr. 11 und Hannoversche Str. 30 als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen werden (Flurstück 19/1 = 653 qm, bisher allgemeines Wohngebiet).

Das bisher für den Spielplatz vorgesehene Flurstück ist bisher unbebaut und hat den Charakter einer intensiv gepflegten Grünanlage. Es ist zur Zeit an Anlieger zur Gartennutzung verpachtet. Westlich, südlich und östlich grenzen Einfamilienhäuser an. Nördlich befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Die beabsichtigten Festsetzungen orientieren sich an den geltenden Festsetzungen für die Nachbargrundstücke.

Das nun als Spielplatz vorgesehene Grundstück zwischen Heinrichstraße 11 und Hannoversche Str. 30 liegt seit langem brach und weist teilweise einen Obstbaumbestand auf. Eine Vermarktung zu Wohnzwecken war bisher nicht erfolgreich.

Die bisher geplante Wegeverbindung zum Dietger-Ederhof-Weg soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Eine Teilfläche soll dem Sozialzentrum Misburg e.V. als Träger des Hospizes Misburg angeboten, die übrigen Flächen den anderen bzw. neuen Baugrundstücken zugeschlagen werden.

### **3. Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des neu auszuweisenden Wohnbaulandes erfolgt zukünftig über die bisher als öffentliche Wegeverbindung vorgesehene Anbindung an die Hannoversche Straße, die nun als private Zufahrt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes fungiert.

Aufgrund seiner Lage an einer relativ schwach befahrenen Wohnstraße ist der neue Spielplatzstandort bereits ausreichend erschlossen.

### **4. Umweltbelange**

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem bestehenden Planungsrecht begründet. Die beiden Funktionen „öffentlicher Spielplatz“ und „Wohnbauland“ werden in etwa flächengleich zwischen den Standorten getauscht. Daher ist die Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden.

### **5. Verfahren**

Mit diesem Bebauungsplan wird eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt, indem er eine bessere Mobilisierung vorhandener Baulandpotenziale bewirkt. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 1199, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Eine Straffung bzw. das Weglassen einzelner Verfahrensschritte ist hier nicht beabsichtigt. Es wird jedoch von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **6. Kosten für die Stadt**

Gegenüber der bisherigen Planung ist mit einer günstigeren Kostenentwicklung zu rechnen. Auf den Bau der Wegeverbindung kann gänzlich verzichtet werden. Durch den günstigeren Flächenzuschnitt der neuen Wohnbaufläche erscheint eine Vermarktung für zwei freistehende Einfamilienhäuser möglich. Die Zufahrt wird ebenfalls als privates Bauland mit veräußert, so dass gegenüber der bisherigen Planung mit einem höheren Erlös zu rechnen ist.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die Angaben zu den erwarteten Einnahmen und Ausgaben konkretisiert.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
November 2008

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12/ 13.11.08