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

Allgemeines Wohngebiet mit öffentlicher Grünfläche

Bebauungsplan Nr. 1727 - Spittastraße -

Stadtbezirk: **Döhren - Wülfel**, Stadtteil: **Mittelfeld**

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Bildungsstätte Hannover-Kolleg zwischen dem Karl-Schurz-Weg im Norden und der Grünverbindung an der Hermesallee im Süden und liegt östlich der Stadtbahntrasse, des Wendekreises der Spittastraße und einer Grünverbindung. Nach Osten ist die festgesetzte öffentliche Wegverbindung einbezogen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf-Schule“ dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Nach einer Zwischennutzung durch die Glocksee-Schule stand das Gebäude ab Mitte 2006 leer. Sämtliche Baulichkeiten des Schulstandortes wurden nach einem Brandschaden Mitte 2008 abgerissen.

Die städtebaulichen Interessen, in Mittelfeld mehr Flächen für Wohnungsbau zu entwickeln, decken sich mit der Standortschließung. Die Entwicklung eines Wohngebietes dient auch der Verbesserung der Angebotssituation im Stadtteil. Ein weiteres Ziel ist an dieser Stelle die Förderung von stabilen sozialen Strukturen und sozialer Durchmischung durch Eigentumsbildung.

Das Plangebiet ist östlich und nördlich von Einfamilienhäusern - meist in Form von Reihenhäusern - umgeben. Aufgrund der städtebaulichen Lage und der Umgebung wird mit der Entwicklung des Wohngebiets das Potential genutzt, um die Gesamtsituation neu zu ordnen. Mit der neuen Wohnnutzung (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets) wird die städtebauliche Kante am Karl-Schurz-Weg neu definiert und die Fläche mit der bestehenden Struktur der Wege und öffentlichen Grünflächen vernetzt.

Für die Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, da der gültige Bebauungsplan Nr. 1556 hier Schulnutzung - Bildungsstätte Hannover-Kolleg - festsetzt.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

2.1 Lage des Plangebietes:

Der Bereich des Bebauungsplanes 1727 liegt am südlichen Rand der Wohnbebauung des Stadtteils Mittelfeld. Südlich des Plangebietes befindet sich das Messegelände. Den südlichen Rand des frei geräumten Schulgrundstücks begleitet eine regional bedeutsame Grünverbindung

vom Kronsberg bis zum Gewerbegebiet Mittelfeld an der Karlsruher Straße. Zwischen diesem Grünzug und der Hermesallee erstreckt sich ein bepflanzter Lärmschutzwall.

2.2 Städtebauliches- und landschaftsplanerisches Konzept:

Das städtebauliche Konzept sieht hier überwiegend Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen vor. Die öffentlichen Grünflächen umrahmen u-förmig die Bebauung. Zur Bildung einer städtebaulichen Kante im Süden werden dreigeschossige Einfamilienhäuser platziert. Das Angebot an Grundstücken für den Einfamilienhausbau im Stadtteil Mittelfeld, aber auch in den angrenzenden Stadtteilen Wülfel und Seelhorst, ist gering und kann damit ergänzt werden.

Die Hauptelemente der städtebaulichen Struktur sind die unterschiedlichen öffentlichen Grünflächen, mit ihren verschiedenen Funktionen. An der Ostgrenze des neuen Baugebiets befinden sich eingeschossige Häuser. Ein sensibler Übergang zwischen den Bestandsbauten und der neuen Bebauung gelingt durch die vorgesehene öffentliche Grünfläche. Eine Grünfläche verzahnt das neue Baugebiet mit dem bestehenden Wohngebiet und dem Amerika Platz. Eine platzsparende Erschließung für die Anbindung der Grundstücke an das öffentliche Straßennetz erfolgt durch zwei Stichstraßen.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes und damit der Einbindung des Plangebietes in das Gesamtgebiet sind die für den Bereich Döhren- Wülfel erarbeiteten landschaftsplanerischen Entwicklungsziele berücksichtigt. Als Entwicklungsziel für die Erholung in Grün- und Freiräumen empfiehlt der Landschaftsrahmenplan die Entwicklung eines Grünzuges vom Kronsberg nach Mittelfeld. Dieser Grünzug ist bereits realisiert und bildet den südlichen Abschluss des neuen Siedlungsgebietes.

Das Plangebiet wird an diesen Grünzug mit Wegen angebunden. Die neue Siedlungskante wird mit einem öffentlichen Grünzug gebildet. Dieser grüne Übergang zur Siedlung lässt auch den bereits ausgebauten Grünzug großzügig wirken.

3. Erschließung und Verkehr:

3.1 Versorgung:

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Karl- Schurz- Weg.

3.2 Verkehr

Das neu zu entwickelnde Wohngebiet mit ca. 42 Einfamilienhäusern wird vom Karl- Schurz-Weg erschlossen und dort an zwei Stellen angebunden. Eine nachteilige Beeinflussung des bestehenden Wohngebietes durch die Zunahme des Kfz- Verkehrs auf den umgebenden Erschließungsstraßen ist nicht zu erwarten.

Durch die vorhandene Stadtbahnstrecke besteht Anschluss an das schienengebundene Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Die Endhaltestelle „Messe / Nord“ ist etwa 0,4 km vom Plangebiet entfernt. Die Entfernung bis zur Haltestelle „Am Mittelfelde“ (Stadtbahn und zwei Buslinien) beträgt ca. 0,5 km.

Die Fläche des bisherigen Parkplatzes in Verlängerung der Spittastraße wird der geplanten Reihenhausbebauung für den Stellplatznachweis zugeordnet.

3.4 Lärm:

Das geplante Wohngebiet wird mit öffentlichen Grünflächen umrahmt. Damit wird ausreichend Abstand zu den Lärmquellen gehalten. Genauere Lärmwertberechnungen werden während des Planverfahrens erstellt. Der Lärmschutzwall auf der Nordseite der Hermesallee, der im Rahmen des Bebauungsplanes 1556 festgesetzt wurde, führt zur weiteren Minderung der Lärmimmissionen. Der in etwa 0,4 km östlich des Plangebiets verlaufende Messeschnellweg führt nicht zu einer über den Immissionsgrenzwerten liegende Lärmbelastung (lt. Schallimmissionsplan max. 55/ 50 dB (A) tag/ nachts). Für die Planung von „Allgemeinen

Wohngebieten“ gelten nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte 55/45 dB (A). Im weiteren Verfahren ist die Erforderlichkeit weiterer Festsetzungen zum Schutz gegen Straßenlärm zu prüfen (z.B. zur Stellung der Gebäude, Anordnung von Schlafräumen auf der vom Schall abgewandten Seite).

4. Umweltbelange- Ersteinschätzung

4.1 Umweltauswirkungen:

Bei der Verwirklichung einer Nachnutzung des Schulgeländes können folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild eintreten:

- Gefährdung und Beschädigung von wertvollen Vegetationsbeständen
- Störung der Tierwelt in der Bauphase
- Verlust wertvoller Lebensräume für Brutvögel, Heuschrecken, Schmetterlinge, Kleinsäuger
- Verlust und Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden und- gliedernden Gehölzbeständen.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft:

Ein Ausgleich ist erforderlich, da die Grundflächenzahl erhöht wird. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert. Die entsprechenden Wertverluste werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

4.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen:

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde Mitte 2006 eine Erfassung der Avifauna und des Fledermausvorkommens durchgeführt. Durch diese Erfassung wurde dokumentiert, dass sich unter den festgestellten Vogelarten keine auf der Roten Liste Niedersachsens befinden.

Drei auf der Roten Liste Niedersachsen verzeichnete Fledermausarten konnten festgestellt werden: Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler und Zwergfledermaus. Das Plangebiet wurde nicht als Quartier genutzt.

Aus den Bäumen oder von den Gebäuden abfliegende Tiere wurden nicht festgestellt. Das Untersuchungsgebiet dient dem Abendsegler nur zum Überflug, den anderen Arten dient es der Nahrungssuche.

Das Avifauna-Gutachten und die Erfassung des Fledermausvorkommens wurden im Zeitraum 21.04. 2011 bis 16.08.2011 aktualisiert. Bis auf die Heckenbraunelle wurden alle Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Daher besteht bezüglich der Brutvögel weitestgehende Übereinstimmung, bezüglich der Fledermäuse besteht eine komplette Übereinstimmung mit der im Jahre 2006 durchgeführten Bestandsaufnahme.

4.4 Boden:

Das Plangebiet war zum großen Teil bebaut und im Freiflächenbereich versiegelt. In der Bodenfunktionskarte der Stadt Hannover wird für den Bereich des Plangebietes eine mittlere Gesamtschutzwürdigkeit der vorkommenden Böden angegeben. Die bodenkundliche Übersichtskarte weist als vorkommenden Bodentyp eine Pseudogley- Braunerde aus.

4.5 Grundwasser:

Für die Versickerung von Regenwasser ist das Plangebiet grundsätzlich geeignet. Im weiteren Verfahren muss jedoch im Einzelnen genauer geprüft werden, ob auf den Hausgrundstücken Versickerung festgesetzt werden kann.

4.6 Altlasten:

Die ehemaligen Schulgebäude inklusive Keller und Rohrleitungen wurden bis mindestens 2 m Tiefe abgebrochen und entfernt. Das Gelände wurde anschließend mit Recyclingmaterial (Beton- und Ziegelbruch) verfüllt und verdichtet. Für die Flächen der Wohnbebauung sind Bodenuntersuchungen, insbesondere im verfüllten Bereich auf Schwermetalle und PAK und für die Fläche des zukünftigen Kindergartens ein Mindestuntersuchungsprogramm, erforderlich.

Hinweise auf frühere umweltgefährdende Nutzungen im Plangebiet, die zu Altlasten oder Altablagerungen führten, liegen nicht vor. Bei der Herrichtung des Sportplatzes ist Kieselrot verwendet worden. Diese Belastung wurde im Zuge der Vorbereitungen zur Nachnutzung des Geländes vollständig beseitigt.

Nach einer bereits vom Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführten Luftbildauswertung ist keine Bombardierung im Plangebiet zu verzeichnen.

4.7 Energiekonzept:

Das Energiekonzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

5 Kosten:

Durch den Verkauf der Grundstücke werden Einnahmen erzielt.

Die Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt. Nach jetzigem Planungsstand betragen die Herstellungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen ca. 625.000 €. Die geschätzten Baukosten für die Herstellung von Regen- und Abwasserkanälen sind 210.000 €.

Der Stadtbezirksrat 9 hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 9. Februar 2012 beschlossen.

Stadtplanung 61.1B

Hannover, 05.12.2012

gez. Schulz

(Siegel)

Stadtamtsrat