

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

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes -

Bebauungsplan Nr. 1683 - Tiergartenstraße / Kronsberger Straße -

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Tiergartenstraße 132.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Planbereich ist als Wohnbaufläche mit dem Symbol Fernsprechvermittlungsstelle dargestellt.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Die jetzigen Eigentümer haben das Grundstück Tiergartenstraße 132 im Jahr 1999 von der Deutschen Post AG erworben. Das ca. 6.688 m² große Grundstück ist mit einem ca. 3.600 m² großen Flachbunker, einer zweigeschossigen Bebauung zur Tiergartenstraße sowie einer ein- bis zweigeschossigen Überbauung der Bunkeranlage bebaut.

Mieter des Bunkers ist z. Zt. die Deutsche Telekom, die von hier aus einen Teil der Stadt Hannover mit der Telekommunikation versorgt. Mieter des Gebäudes zur Tiergartenstraße und der Gebäude auf dem Bunker ist das Annastift, das die Gebäude als Einrichtungen für Behinderte sowie für Mitarbeiter benutzt. Das Annastift wird den Standort Tiergartenstraße mit Ablauf des bestehenden Mietvertrages aufgeben; an einer Verlängerung des Mietvertrages besteht kein Interesse.

Vor dem Hintergrund des im April 2008 auslaufenden Mietvertrages hat der Eigentümer einen Vorschlag zur künftigen baulichen Nutzung des Gesamtgrundstücks entwickelt (s. Anlagen 4 - 6).

Der Bereich ist derzeit planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich - § 34 BauGB - zuzuordnen. Zur Regelung der künftigen Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nutzungskonzept

Das Konzept sieht vor

- Erhalt der Bunkeranlage in dem von der Telekom auch weiterhin genutzten Bereich (ca. 2.400 m²). Eine komplette Beseitigung wäre wegen der zum Teil meterdicken Betonkonstruktionen auch kaum möglich und für die Nachbarn mit einer nahezu unzumutbaren Beeinträchtigung durch Lärm verbunden.
- Errichtung von zwei Tiefgaragen mit 24 bzw. 34 Stellplätzen im nicht genutzten Bunker bzw. nicht bebauten Bereich des Untergeschosses.

- Viergeschossiges Gebäude zur Tiergartenstraße mit Sozialstation, Gemeinschaftsräumen und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, in den Obergeschossen Wohnungen (betreutes Wohnen).
- Zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss und mittleren Erschließungsanlagen (Laubengänge) über der Bunkeranlage. Auch dieses Gebäude wird für betreutes Wohnen genutzt.

Insgesamt werden 76 Wohnungen nach DIN 18025, barrierefrei, mit Wohnungsgrößen von 60 - 80 m² errichtet. Die Eigentümer haben als Investoren, Architekten und Ingenieure bereits mehrere Vorhaben für das betreute Wohnen realisiert.

Das Grundstück wird der künftigen Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die vorhandenen Anlagen der Telekommunikation dienen der Versorgung der Baugebiete und sind als fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Als Maß der Nutzung wird für das Untergeschoss (Bunkeranlage mit Telekommunikation und Tiefgarage, Kellerräume, Parken EG) eine zulässige Grundfläche von max. 5100 m² bei einer Grundstücksgröße von ca. 6.688 m² festgesetzt. Damit wird dem Anteil an vorhandenen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche Rechnung getragen. Aufgrund der im Bereich des Grundstücks Tiergartenstraße 132 vorhandenen unterschiedlichen Geländehöhen - im südlichen Bereich des Grundstücks liegt die Geländeoberfläche aufgrund der vorhandenen Bunkeranlage mit Geländeaufschüttungen und Anböschungen etwa 3 m über dem übrigen Gelände - erfolgt eine gesonderte Festsetzung der zulässigen Grundfläche für das Untergeschoss.

Als Ausnutzung für die darüber liegenden Geschosse wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0.5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1.2 festgesetzt. Dies berücksichtigt einerseits die zentrale Lage des Grundstücks in Kirchrode und andererseits die Besonderheit des Grundstücks mit der vorhandenen Bunkeranlage, die eine Folgenutzung erschwert.

Die höchstzulässige Zahl von vier Vollgeschossen an der Tiergartenstraße und von zwei Vollgeschossen im Bereich der Kronsberger Straße orientiert sich an der jeweils vorhandenen westlichen Nachbarbebauung und entspricht den Festsetzungen der dort gültigen Bebauungspläne Nr. 586 und Nr. 306.

Da die Höhenlage der Geländeoberfläche innerhalb des Planbereiches über der des übrigen Geländes liegt, werden die Gebäudehöhen zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung von Höchstmaßen für die Oberkanten von baulichen Anlagen begrenzt.

Erschließung

Das Grundstück ist durch die Tiergartenstraße, in der Stadtbahnen und Busse verkehren und die Kronsberger Straße erschlossen. Die notwendigen Stellplätze sind in zwei Tiefgaragen mit 34 bzw. 24 Stellplätzen untergebracht. Die Zu- und Abfahrten erfolgen von der Kronsberger Straße aus. Drei oberirdische Stellplätze sind von der Tiergartenstraße aus erschlossen. Hier befindet sich auch der Haupteingang.

Lärmschutz

Ein Teil der geplanten Wohnungen unterliegt dem von der Tiergartenstraße ausgehenden Verkehrslärm. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen sind, z. B. dass die zur Tiergartenstraße hin orientierten Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenstern auszustatten sind.

Umweltbelange - Ersteinschätzung:

Bestand

Nach Art und Maß der Bebauung stellt das Grundstück Tiergartenstraße 132 eine atypische Situation in der näheren Umgebung dar. Das ursprüngliche Gelände im Grundstücksbereich ist durch die vorhandene unterirdische Bunkeranlage, deren Oberfläche ca. 1.50 m bis ca. 3.00 m über dem vorhandenen Gelände liegt und die Erdaufschüttungen, sowie das zweigeschossige Gebäude an der Tiergartenstraße und die befestigten Hofflächen und Wege nahezu vollständig überformt. Die Böschungen und Erdaufschüttungen zwischen den auf dem Bunker errichteten, eingeschossigen Gebäuden sind begrünt.

Planung

Geplant ist, an Stelle der bisherigen eingeschossigen Bebauung oberhalb der Bunkeranlage ein zweigeschossiges Gebäude für betreutes Wohnen zu errichten. Wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes sind ein Bunkerabbruch und die Verlegung der fernmeldetechnischen Anlagen nicht vorgesehen. Die zweigeschossige Bebauung an der Tiergartenstraße soll durch ein viergeschossiges Gebäude ersetzt werden.

Trotz der nahezu vollständigen Überformung des Grundstücks durch die vorgesehene Neubebauung ist ein zusätzlicher Eingriff mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht gegeben. Da Eingriffe in gleichen Umfang bereits aufgrund der gegebenen Vornutzung zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0.5 begrenzt die Überbauung des Grundstücks oberhalb des Untergeschosses. Sie ist für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs nicht relevant.

Flora und Fauna

Die Ersteinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass es im Plangebiet keine floralen und faunistischen Besonderheiten gibt.

Boden

Bedingt durch die Vornutzungen ist nicht von einer Vorbelastung des Bodens auszugehen. Im weiteren Verfahren ist zu ermitteln, ob Informationen über evtl. Altlasten vorliegen.

Wasser

Aufgrund der bestehenden und geplanten intensiven Überbauung des Grundstücks ist von Festsetzungen zur Regenwasserversickerung abzugehen. Wie bei der bisherigen Bebauung wird durch Ableitung des von Gebäuden und Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers die Grundwasserneubildungsrate reduziert.

Klima / Luft

Die Bunkeroberfläche wird im Innenbereich der geplanten Bebauung gärtnerisch angelegt. Zusammen mit der Begrünung der Böschungsbereiche ergibt sich eine positive Wirkung auf das Kleinklima. Der Planbereich liegt nach dem Konzept zur verkehrsbedingten Luftbelastungssituation in Hannover nicht in einem überdurchschnittlich belasteten Gebiet. Die durch die Neubebauung entstehende Mehrbelastung ist zu vernachlässigen. (Hinweis auf Punkt Lärmschutz).

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende kompakte Überbauung des Grundstücks Tiergartenstraße 132 vorgeprägt, die sich dadurch von der südlich und östlich anschließenden Bebauung mit villenartigen Gebäuden auf großen Grundstücken abhebt. Die geplante zweigeschossige Bauweise entlang der Kronsberger Straße und die viergeschossige Bebauung an der Tiergartenstraße nehmen die Zahl der Vollgeschosse der

westlich in Richtung Zentrum vorhandenen Gebäude auf und stellen keinen schwerwiegenden Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Übrige Belange:

- Im Bereich des beplanten Gebietes und im näheren Umkreis sind derzeit keine FFH - Gebiete oder Gebiete nach Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung oder auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist bei Realisierung der Planung gewährleistet.
- Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird als Ziel angestrebt. Das Thema soll im weiteren Verfahren durch Gespräche mit dem privaten Investor vertieft werden.
- Gegenstand der Planung ist die Weiterverwendung und Nutzungsintensivierung von Flächen. Dadurch wird ein Beitrag zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen und damit zur Minimierung der Bodenversiegelung geleistet.

In der Summe werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt als nicht erheblich eingeschätzt.

Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2006

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.12/15.02.2006