

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

**Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und einer öffentlichen Erschließung**

**Bebauungsplan Nr. 1819, Vahrenwalder Anger**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

**Stadtbezirk:** Vahrenwald-List

**Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf das ca. 15.700 m<sup>2</sup> große Gelände des ehemaligen Stadtbahnbetriebshofs an der Vahrenwalder Straße und den im Osten unmittelbar angrenzenden, ca. 1600 m<sup>2</sup> großen, nördlichen Abschnitt der Wedelstraße mit dem daran angrenzenden, westlichen Teilstück der Alvenslebenstraße.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch das Grundstück Isernhagener Straße 103 (REWE und Penny Markt) und das Grundstück Witzendorfstraße 1 – 5, im Osten von der östlichen Grenze der Wedelstraße, im Süden vom Grundstück Von-der-Decken-Straße 26 (Betriebsgelände einer Holzhandlung), dem Omnibusbetriebshof an der Vahrenwalder Straße und im Westen vom Grundstück Vahrenwalder Straße 136.

**Flächennutzungsplan:**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Sondergebiet ÜSTRA“ dargestellt.

**Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Aufgabe der Nutzung des Areals als Stadtbahnbetriebshof ab 2005. Seit dieser Zeit liegt das Plangebiet brach. Die Versorgungseinrichtung der üstra e.V. beabsichtigt nun auf dem Gelände Wohnungsbau zu errichten. Die Notwendigkeit, hier westlich der Alvenslebenstraße ergänzenden Wohnungsbau zu realisieren, ergibt sich aus mehreren Gründen:

Das Plangebiet verfügt über eine zentrale, d. h. innenstadtnahe Lage mit sehr guten Infrastruktur- und Freizeitangeboten. Es ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr (Stadtbahn und Bushaltestellen) sowie auch an das städtische Straßenverkehrsnetz angebunden. Vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen (in 2012 und 2013 ein Anstieg um ca. 8000 EW) und einer wachsenden Wohnraumnachfrage in Hannover hat die Stadt eine Wohnbauinitiative gestartet mit dem Ziel, jährlich neue Baurechte für 500 Wohnungen zu schaffen. Über eine Mobilisierung dieser zentral gelegenen Stadtbrache für Wohnungsbau wird unnötiger Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und dem Gebot, städtebauliche Maßnahmen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu realisieren, Rechnung getragen.

Das Quartier Am Rosenbergplatz wird geprägt von einem Nebeneinander von drei bis viergeschossigen Wohngebäuden und großvolumigen Gewerbe- und Einzelhandelsbauten. Insbesondere im Abschnitt zwischen der Heyden-Linden-Straße und dem Niedersachsenring besteht durch einen Wechsel der Gebäudekubaturen und Höhenlagen eine heterogene bauliche Struktur. Das Quartier erfüllt insgesamt nicht die Funktion, die es auf Grund seiner innenstadtnahen Lage haben müsste. Mit der angestrebten Wohnungsbauentwicklung besteht die Möglichkeit, dieses von den Hauptverkehrsstraßen Vahrenwalder Straße, Niedersachsenring, Ferdinand-Wallbrecht-Straße und Dragoner Straße umschlossene Quartier baulich-räumlich aufzuwerten und die Funktion Wohnen zu stärken.

Eine Umwidmung der Stadtbrache in eine Wohnungsbaufläche ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes, bei dem gemäß § 34 BauGB allenfalls gewerbliche Nutzungen zulässig wären, nicht möglich. Deshalb ist zur Umsetzung des Wohnungsbauprojektes die Durchführung des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Es ist vorgesehen, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Hannover gemäß § 13 a Abs. 2, Nr. 2 BauGB anzupassen.

### **Städtebauliche Zielvorstellungen:**

Im Plangebiet sollen Mehrfamilienhäuser mit etwa 130 Wohneinheiten errichtet werden. Die Bebauung soll entlang der Wedelstraße als nach Süden ausgerichtete Zeilenbebauung, zur Vahrenwalder Straße hin als Einzelhausbebauung angeordnet werden. Geplant ist eine drei bis fünfgeschossige Bebauung mit Flachdach.

Damit nimmt die geplante Bebauung in der Höhenlage und von der Art der baulichen Nutzung Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung der Wedelstraße im Osten und der Witzendorf- und Krosigkstraße im Norden, die geprägt wird von vier- bis viereinhalb geschossiger Wohngebäuden mit Satteldach.

### **Erschließung:**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die Alvensleben- und Wedelstraße gewährleistet. Um eine Erschließung und städtebauliche Entwicklung des heutigen Betriebsgeländes der Holzhandlung von Norden für die Zukunft zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Abschnitt Wedelstraße/Von-der-Decken-Straße erforderlich. Die weitere Erschließung innerhalb des Wohngebietes erfolgt durch private Wohnwege.

Bezogen auf den öffentlichen Nahverkehr ist die geplante Wohnsiedlung sehr gut über die ca. 300 m entfernte Stadtbahnhaltestelle Niedersachsenring (Stadtbahnlinie 1, 2), die ca. 100 m entfernte Bushaltestelle Alvenslebenstraße (Buslinien 121, 134) und die ca. 400 m entfernte Haltestelle Rosenbergstraße (Buslinie 133) erreichbar. Der Stellplatznachweis soll für die neue Siedlung dezentral, d.h. den jeweiligen Wohngebäuden zugeordnet und offen (keine TG) erfolgen.

### **Umweltbelange:**

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu etwa 80% versiegelt. Im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen sind die Grundstücksflächen gepflastert, mit Bitumen versehen und dem ehemaligen Straßenbahndepot überbaut. Im Zentrum des Areals befindet sich eine baumbestandene Rasenfläche. Die Umnutzung des gewerblich geprägten, ehemaligen Straßenbahndepot-geländes in ein Wohnungsbauareal wird dazu führen, dass der Anteil der versiegelten Flächen reduziert, die Grün- und Freiflächenausstattung quantitativ und qualitativ verbessert und mögliche Belastungen für die Umwelt insgesamt abnehmen werden.

Erhebliche negative Auswirkungen für Natur und Landschaft sind deshalb aufgrund der Planung nicht zu erwarten, vielmehr ist von einer Verbesserung der bestehenden naturräumlichen Gegebenheiten auszugehen.

Die Belange des Artenschutzes werden nach jetzigem Kenntnisstand bei einem Abriss des Straßenbahndepots und der Umnutzung des Grundstückes nicht berührt. Alle umweltrelevanten Belange werden im weiteren Verfahren geprüft.

Bei der im Süden an das Plangebiet angrenzenden, ein- bis zweigeschossigen Holzhandlung handelt es sich um einen wohnverträglichen Gewerbebetrieb, der hinsichtlich seiner Störwirkung auch im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre. Durch den Bau des westlich an das Plangebiet angrenzenden viergeschossigen Bürogebäudes der Niedersächsischen Wach- und Schließgesellschaft hat sich der Lärmschutz für den geplanten Wohnungsbau gegenüber dem Verkehrslärm der Vahrenwalder Straße spürbar verbessert. Über ein Schallgutachten wird im weiteren Verfahren geklärt, ob noch weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1819 wird als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a im beschleunigten Verfahren durchgeführt, d.h. ohne eine förmliche Umweltprüfung und förmlichen Umweltbericht.

### **Kosten für die Stadt:**

In Verbindung mit der Aufstellung und der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen als Voraussetzung und Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens u. a. Kosten durch den notwendigen Ausbau einer Erschließungsstraße und sozialer Infrastruktur. Auf der Grundlage von § 11 BauGB soll mit der Versorgungseinrichtung der üstra e.V. eine entsprechende Vereinbarung zur Kostenübernahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geschlossen werden. Alle Kostenaspekte werden in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan im weiteren Verfahren konkretisiert.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, November 2014

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/24.11.2014