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

Festsetzung von 23 Stadthäusern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1600, 2. Änderung
- Stadthäuser Lister Blick -

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk: Vahrenwald-List
Stadtteil: List

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 0,5 ha große Freifläche zwischen der Karl-Rüter-Straße im Norden und der Friedrich-Busack-Straße im Süden. Er wird begrenzt von der Grethe-Jürgens-Straße im Westen und erstreckt sich bis zu der Leo-Sympher-Promenade im Osten. Grundbuchrechtlich handelt es sich um das Flurstück 12/75 der Flur 13 in der Gemarkung Klein-Buchholz.

Geltendes Planungsrecht

Maßgeblich für den Planbereich ist der Bebauungsplan Nr. 1600 „Lister Blick“, der am 17.07.2002 in Kraft getreten ist. Er trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den gesamten Bereich zwischen Podbielskistraße im Süden und Mittellandkanal im Norden sowie zwischen Grethe-Jürgens-Straße im Westen und Eulenkamp im Osten. Für den Planbereich wird ein Kerngebiet (MK) mit einer bis zu viergeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise sowie mit Grundflächenzahl GRZ=0,8 und Geschossflächenzahl GFZ=3,0 festgesetzt. Hier sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig, während großflächige Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind.

Südlich angrenzend befindet sich entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 24.07.2008, ein Kerngebiet (MK), in dem eine bis zu siebengeschossige Bebauung auch mit den o.g. Nutzungen zulässig ist. Weiter nördlich handelt es sich um Allgemeine Wohngebiete (WA) mit drei- bis sechsgeschossigen Reihenhäusern und Solitärbauten.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Hannover ist der Planbereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich angrenzend handelt es sich um Wohnbauflächen. Die Straßen Eulenkamp und Podbielskistraße – hier verläuft auch eine als städtische Verkehrsinfrastruktur dargestellte Stadtbahntrasse – werden in der Plandarstellung als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den o.g. Darstellungen des Flächennnutzungsplanes ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes jedoch nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht, auf der derzeit unbebauten Freifläche 23 Stadthäuser zu errichten. Diese Planungsabsicht entspricht dem Ziel der Landeshauptstadt Hannover, innerstädtische Flächen im Rahmen einer Wohnbauflächeninitiative forciert für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erschließen. Bereits in den letzten Jahren ist es gelungen, Einwohnerinnen und Einwohner, besonders junge Familien, durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu halten. Die offensichtlich erfolgreichen Anstrengungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität haben dazu geführt, dass die Einwohnerzahl der Stadt zugenommen hat.

Aufgrund der sich weiter abzeichnenden Bevölkerungszunahme und Wohnungsmarktentwicklung ist nach heutigem Kenntnisstand für das nächste Jahrzehnt von einem Wohnungsneubaubedarf auszugehen. Besonders auch für Wohnraum im Stadtteil List existiert eine hohe Nachfrage. Von daher soll der Wohnungsneubaubedarf insbesondere über eine Mobilisierung von untergenutzten bzw. brachliegenden Flächen im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindungen und wegen der Nähe zu Naherholungsgebieten (Eilenriede, Mittellandkanal) kann durch die geplante Bebauung ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes geleistet werden.

Das geplante Vorhaben widerspricht jedoch den in dem Bebauungsplan Nr. 1600 getroffenen rechtsverbindlichen Festsetzungen und damit dem öffentlichen Baurecht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Die Fläche in der zweiten Reihe an der Podbielskistraße ließ sich bisher nicht für eine Kerngebietsnutzung aktivieren und dies ist auch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Als neue städtebauliche Zielsetzung für die Fläche ist nunmehr die Ergänzung des nördlich angrenzenden Wohnquartiers vorgesehen.

Städtebauliche Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Planung ist das laut Ursprungsfassung des Bebauungsplanes geplante Kerngebiet für die Errichtung von Stadthäusern vorgesehen. Hierfür ist vorwiegend eine Wohnnutzung geplant. Dazu können auch das Wohnen ergänzende Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht beeinträchtigen. Unter städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten ist vorgesehen, die Stadthäuser in kleinen Zeilen von je drei bis vier Wohneinheiten zu errichten, so dass eine kammartige Gliederung des langgestreckten Grundstückes entsteht. Die dreigeschossigen Wohngebäude werden über Stellplatzanlagen von der Nordseite (Karl-Rüter-Straße) erschlossen. Jeweils auf der Westseite sind den Stadthäusern kleine Gärten vorgelagert.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die nahe Podbielskistraße hervorragend an das städtische Straßennetz und an den Fernverkehr angebunden. Die Kfz-Zufahrt des Grundstückes erfolgt über die Grethe-Jürgens-Straße und die Karl-Rüter-Straße.

Besonders günstig ist die Lage des Grundstückes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Die Haltestelle Klingerstraße, die von den Stadtbahnlinien 3, 7 und 9 befahren wird, liegt nur

ca. 100 m entfernt und ist fußläufig bestens erreichbar. Zu Hauptverkehrszeiten fahren die Bahnen im 5-Minuten-Rhytmus.

Umweltbelange – Ersteinschätzung

Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit eine Brachfläche, auf der sich in geringem Umfang Ruderalvegetation gebildet hat, die keine oder nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufweist. Für das Plangebiet bestehen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1600 Baurechte, die durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterschritten werden. Negative Auswirkungen sind aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten, vielmehr ist wegen der Reduzierung der überbaubaren Flächen (GRZ) von einer deutlichen Verringerung des Eingriffes auszugehen.

Unabhängig davon unterliegen die vorhandenen Bäume auf dem Grundstück der Hannoverschen Baumschutzsatzung. Für Bäume, die im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Lärmschutz

Aufgrund einwirkender Verkehrsgeräusche von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen und wegen der Nähe zu emittierenden Gewerbenutzungen sind in der vorliegenden Planung besondere Anforderungen an den Schallschutz zu beachten. Nach einer schalltechnischen Ersteinschätzung lassen sich gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleisten, wenn aktive und passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Mit diesen aufgrund der Verkehrslärmbelastung erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen werden auch die Immissionen aus der benachbarten gewerblichen Nutzung kompensiert. Nähere Einzelheiten sind im Zuge der weiteren Planung abzustimmen und verbindlich festzulegen.

Altlasten

Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten im Plangebiet. Im weiteren Verfahren sind noch eine bodenschutzrelevante Untersuchung der Auffüllung aus Bauschutt und Betonbruch sowie die Auswertung der alliierten Kriegsluftbilder bezüglich der etwaigen Kampfmittelbelastung des Plangebietes nachzuweisen.

Energiekonzept

Die Gebäudeplanung zielt auch auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Für die Wärmebereitstellung steht der Fernwärmeanschluss im Plangebiet zur Verfügung. Weitere energetische Maßnahmen (z.B. Fassadendämmung) werden mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und mit proKlima abgestimmt, um die Einhaltung der von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich sicherzustellen.

Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Der Landeshauptstadt entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Juli 2013

(Heesch)
Fachbereichsleiter 61.11 / 25.07.2013