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

- Änderung des Erschließungs- und Bebauungskonzeptes , Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Verkehrsflächen -

Bebauungsplan Nr. 1551, 3. Änderung – Nördlich Feldbuschwende -

1. Stadtteil: Bemerode

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den Bereich Nördliche Feldbuschwende als Südgrenze, Oheriedentrift als westliche Grenze, geplante Straße Wittbusch als nördliche Grenze, Verlängerung der Straße Dribusch als östliche Grenze.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche.

Die beabsichtigten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

3. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Im Zuge der Expo-Planung wurde 1995 der Bebauungsplan Nr. 1551 aufgestellt, um den dringenden Bedarf an Wohnungen zu decken. Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept wurde aus dem 1. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbes von 1993 entwickelt. Dementsprechend beziehen sich die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen auf Geschosswohnungsbau und andere verdichtete Bauweisen. Insgesamt sind auf dem Kronsberg seit der Expo ca. 2700 Geschosswohnungen und 300 Einfamilienhäuser realisiert worden, die Vermarktung erfolgte bisher durch Bauträger.

Die letzten Jahre haben zu einer deutlichen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere im Segment des Geschosswohnungsbaus, geführt. Für frei zu vermarktende, freistehende Einfamilienhäuser besteht jedoch weiterhin eine kontinuierliche Nachfrage. Um Einwohner und Familien in der Landeshauptstadt Hannover zu halten, sowie eine ausgewogene Entwicklung am Kronsberg zu gewährleisten, soll hier ebenfalls dieses Angebot ermöglicht werden.

Zur Umsetzung dieser Vorgaben hat der Rat der Landeshauptstadt am 24.11.2005 den Zusatzantrag zur Drucksache Nr. 1541/2005 beschlossen, mit dem Auftrag zur Änderung des städtebaulichen Konzeptes Teilweise entgegenstehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1551 müssen angepasst werden. Während im öffentlichen Raum die Straßenprofile aufgrund geringerer Stellplätze reduziert werden können, werden für die Anfahrbarkeit aller Einfamilienhausgrundstücke zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen benötigt.

Die zum Teil als zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte überbaubaren Flächen, die die Innebereiche der Baublöcke freihalten, entsprechen nicht den Anforderungen an ein Einfamilienhausgebiet. Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept planerische Zielvorstellungen

Planerisches Ziel ist die Anpassung des bestehenden Baurechts an die Anforderungen eines Standortes für Einfamilienhäuser. Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung für ca. 100 Einfamilienhäuser und ca. 35 Geschosswohnungen vor.

Das Gebiet Kronsberg ist derzeit stark geprägt von einer Wohnbaunutzung in mehrgeschossiger Bauweise. Zwei öffentliche Grünzüge, die gleichzeitig einer dezentralen Versickerung dienen, teilen das Gelände des Kronsbergs in drei Teile. Der nördliche Teil ist noch nicht bebaut und wird im Süden durch die Straße Feldbuschwende und den einen Grünzug begrenzt. Durch diese Versickerungsfläche entsteht eine Zäsur, die eine Änderung der Art der Bebauung städtebaulich zulässt. Topografisch besonders auffällig ist die starke Hangneigung in südwestlicher Richtung ansteigend. Entsprechend dieser Hangneigung ist die bisherige Bebauung entsprechend dem Beschluss des Kronsberg Beirates hangparallel ausgerichtet worden. Dieses Prinzip hat sich als funktionstüchtig erwiesen und sollte deswegen auch für die Neubebauung gelten.

Zur Ordnung des öffentlichen Raumes bildet die Bebauung entlang der hangparallelen Straßen (Lehmbuschfeld, Rehbuschfeld, Dribusch) wichtige städtebauliche Kanten. Aus diesem Grund sollen hier straßenbegleitend verdichtete Bauweisen wie Reihenhäuser, Kettenhäuser oder Doppelhäuser realisiert werden. Die Feldmitten werden durch eine sich um öffentliche Höfe gruppierende Bebauung strukturiert. Hier können freistehende Häuser, Doppelhäuser oder kurze Zeilenbebauung realisiert werden. Diese Häuser können für eine optimale Besonnung, wie sie für Passivhäuser vorteilhaft ist, nach Süden ausgerichtet werden.

Die Art der baulichen Nutzung soll weiterhin allgemeines Wohngebiet sein. Auf die Festsetzung Mischgebiet kann verzichtet werden. Mischnutzungen wie sie im bebauten Teil des Kronsbergs bereits zu finden sind bzw. welche dort erwartet werden, sind im Rahmen des Zulassungskataloges eines allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Das Prinzip einer zum Kamm hin abnehmenden Dichte soll beibehalten werden, so dass die größte Verdichtung entlang des Oheriedenstrifts, in Nähe der Stadtbahnhaltestelle, durch Geschosswohnungsbau erreicht wird. Die Zahl der Vollgeschosse soll entsprechend zum Oheridentrift hin zunehmen und erreicht maximal IV Geschosse. Zum Kamm hin soll die Zahl der Vollgeschosse von II -III bis zu II Vollgeschossen verringert werden. Auf eine zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll aus Gründen eines flexiblen Bauleitplanes verzichtet werden.

Entsprechend soll die Grundflächenzahl bei 0.3 bis 0.4 und im Bereich des Geschosswohnungsbaus bei 0.6 liegen.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellten Erschließungsstraßen. Die Straße Oheriedentrift ist im Zuge der ersten Bebauung des Kronsberges bis auf die östlichen Nebenanlagen fertig gestellt worden. Die Straßen

Wittbusch und Dribusch sollen in ihren Profilen entsprechend der ursprünglichen Planung gebaut werden, so dass für diese Bereiche kein Planungserfordernis entsteht.

Für die Erschließung einzelner Grundstücke werden Erschließungsflächen benötigt (einzelne Höfe und parallel zum Oheriedentrift), die durch zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsflächen sichergestellt werden sollen. Die Straßenprofile der Straßen Feldbuschwende, Lehmbuschfeld und Rehbuschfeld sollen entsprechend dem geringeren Bedarf an Stellplätzen im öffentlichen Raum und der Anfahrbarkeit der Grundstücken angepasst werden. Die gesonderte Aufteilung der Fahrbahn für die übergeordnete Radwegeverbindung im Rehbuschfeld (Verlängerung des Ellernbusches) wird beibehalten. Die Zahl der Zufahrten sollte zur Gewährleistung des Entwässerungssystems auf den Straßenseiten mit Mulden-Rigolen (Westseiten der hangparallelen Straßen) weiterhin auf zwei Zufahrten beschränkt werden.

Durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern kann ebenso die Anzahl der Besucherstellplätze im öffentlichen Raum verringert werden.

5.2. Energie – Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Auf eine Nahwärmeversorgung des Gebietes soll aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit verzichtet werden, so dass die im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellten Leitungsrechte auf den Grundstücken entfallen können. Eine Änderung der bestehenden Nahwärmesatzung wird vorbereitet. Durch entsprechende Auflagen in den Kaufverträgen soll eine umweltfreundliche Energieversorgung und ein hoher Wärmedämmstandard gesichert werden. Die neu geplante Hofbebauung ist durch die mögliche Südorientierung der Häuser prädestiniert für Passivhäuser, wenngleich auch Ost-West ausgerichtete Häuser gemäß Passivhausstandard errichtet werden können (vgl. Baufeld Kronsberg Nord II Wittbusch/Feldbuschwende- Gutachten Städtebauliche Untersuchung der Besonnung zur Umsetzung der Passivhaus-Bauweise, August 2006). Durch den hohen Dämmstandard kann evtl. auf eine Gasversorgung zugunsten alternativer Wärmeversorgungen verzichtet werden. Dieses wird derzeit noch geprüft.

5.3. Niederschlagsversickerung

Das Gebiet des Kronsbergs ist bedeutend für die Grundwasserneubildungsrate und damit für den Grundwasserspiegel in der Seelhorst und der Eilenriede. Darüber hinaus ist bei einer konventioneller Niederschlagswasserableitung für den Rohgraben eine Verschärfung des Hochwasserabflusses und eine Verringerung des Trockenwetterabflusses zu erwarten. Aus diesen Gründen wird an dem bisherigen Prinzip der Niederschlagsversickerung (§ 6 B-Plan 1551) festgehalten. Das anfallende Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen ist über ein Mulden-Rigolen-System zur Versickerung bzw. zur gedrosselten Ableitung (3l/s-ha) zu bringen. Eine vollständige Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

6. Sonstige Festsetzungen

Um das städtebauliche Konzept auch im Hinblick auf eine Einzelvermarktung zu unterstützen und eine Qualität des öffentlichen Raums zu gewährleisten, sollen weitere Gestaltungsfestsetzungen wie Firstrichtung, Dachform, Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung oder Einfriedungen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hierfür wird vorgeschlagen an den auf dem Kronsberg verwirklichten Prinzipien, die mit den Investoren in

den Kaufverträgen geregelt wurden, festzuhalten. Besonders wichtig erscheint hierbei aus städtebaulicher Sicht die Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum insbesondere dem Grünzug, die mittels einer Heckenbepflanzung eine einheitliche Siedlungskante bilden können.

7. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt keine weiteren Kosten. Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, September 2006

(Heesch)
Fachbereichsleiter